PRIVATMEGLEREN

MUNKEDAMSVEIEN 55 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

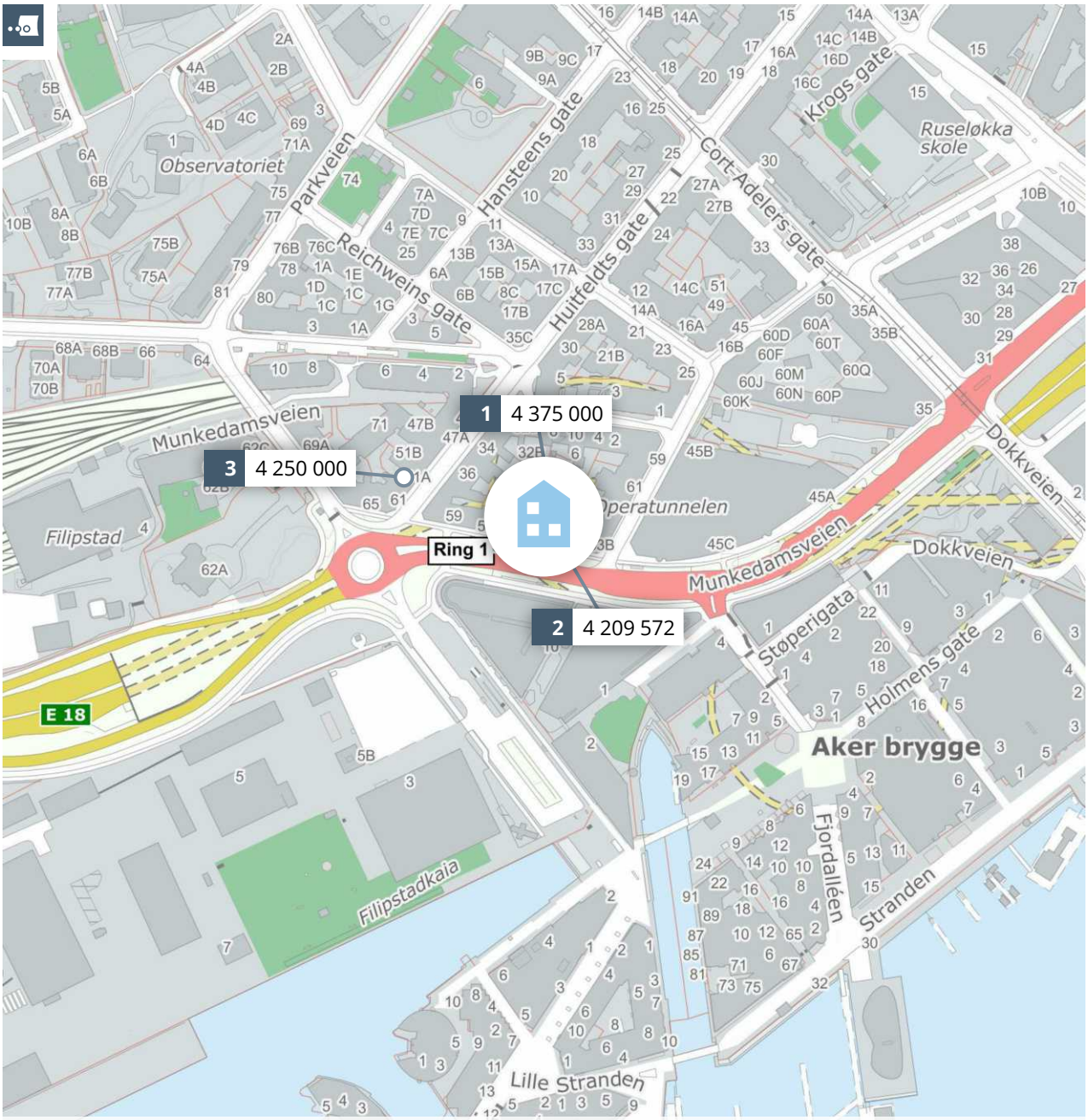
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

MUNKEDAMSVEIEN 55 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Hageby Eiendomsmegling AS den 14.07.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Jonas Øien.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Munkedamsveien 55 B, 0270 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1898

GNR 209 BNR 233 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Sentrum 3 - Rode 1

Verdivurdert til

4 000 000

57 444	4 057 444	150 259
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	27 m²	2 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1898

Fellesutgifter	2 064
Formue	-
Soverom	1
Etasje	2

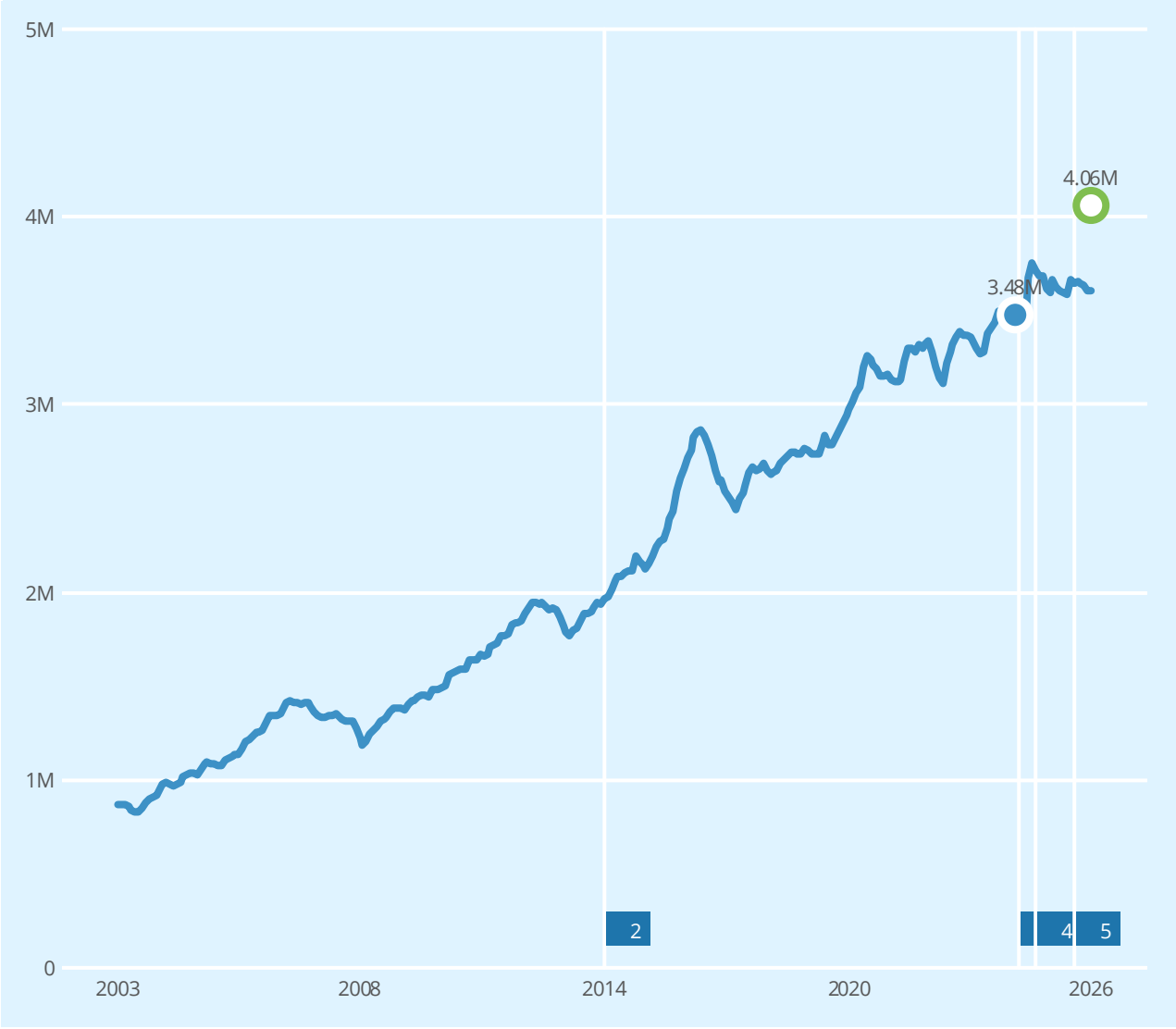
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Munkedamsveien 55 A 30 m² 1898 1. etg 1 sov	22.07.2025	3 950 000	**4 375 000**	0	4 375 000	**145 833**
2 Munkedamsveien 55 B 28 m² 1898 3. etg - sov	23.01.2026	3 900 000	**4 150 000**	59 572	4 209 572	**150 342**
3 Huitfeldts gate 51 A 31 m² 1898 3. etg 1 sov	06.07.2026	4 250 000	**4 250 000**	0	4 250 000	**137 097**

Perfekt førstegangskjøp - Moderne 2-roms andelsleilighet med nytt kjøkken fra 2025 - Lave omkostninger

rsydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.09.2024	18.09.2024	24.10.2024	2 990 000	3 425 000	57 569	3 482 569	6

6 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Leiligheter til salgs i Sentrum 3 - Rode 1 grunnkrets nå

10
leiligheter til salgs

8.5M
8.3M
8.1M
7 893 000 Prisantydning i snitt
7.7M
7.5M
7.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
82
dager

Leiligheter solgt i Sentrum 3 - Rode 1 grunnkrets siste 3 mnd

12
leiligheter solgt

7.2M
6 941 000 Prisantydning i snitt
6 828 000 Salgspris i snitt
6.6M

Solgt i snitt i løpet av
24
dager

for 1.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

150 259 Munkedamsveien 55 B
Totalpris 4 057 000

123 176 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

114 277 Sentrum 3 - Rode 1 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Munkedamsveien 55 B, 0270 OSLO

OSLO kommune

gnr. 209, bnr. 233

Andelsnummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 29 m² BRA-i: 27 m²



Befaringsdato: 07.07.2026 **Rapportdato:** 11.07.2026 **Oppdragsnr.:** 10887-26151 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** PX9266

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Thomas Tandberg

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Thomas Tandberg
Uavhengig Takstingeniør
tt@taksator.no
906 27 290

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i 2. etasje, meget sentralt beliggende i boligområde med kort avstand til Aker Brygge, Tjuvholmen, Solli plass og Nationaltheatret.

Leiligheten har naturlig avtrekksventil.
Elektrisk oppvarming.
Varmtvann fra fellesanlegg.

Åpen kjøkkenløsning i stue.
Kjøkkeninnredning montert i 2025 (opplyst av eier).
Innredning med hvite høyglansfronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Malte plater på vegg over benk. Det ble registrert sprekk i plateskjøt.
Det påpekes at skuff under stekeovn er noe har å skyve helt inn, på grunn av glassfront på stekeovn.
Integrert platetopp (2 soner), stekeovn og kjøleskap under benk. Benkemontert oppvaskmaskin.

Flislagt baderom med normal standard.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

2-roms leilighet i 2. etasje

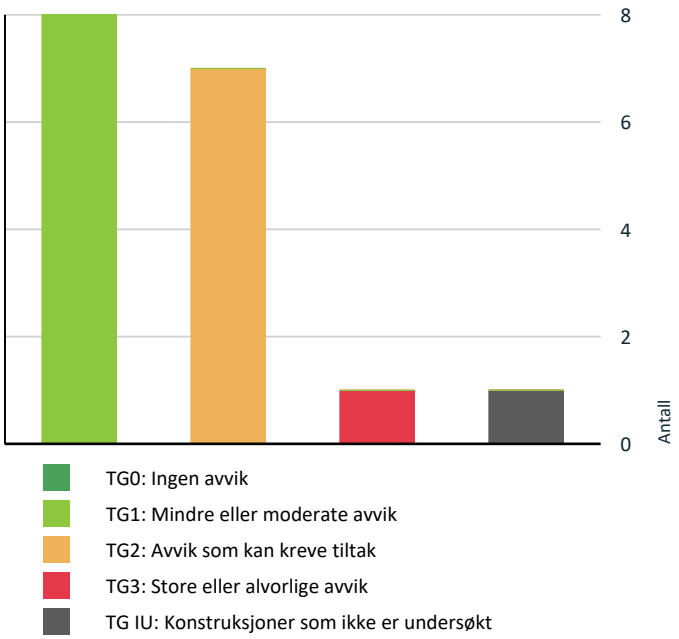
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kjøkken er flyttet fra opprinnelig plassering.
Opprinnelig kjøkken ble omgjort til soverom.

Kjøper overtar boligen som den er, og bærer fullt ansvar og risiko for eventuelt behov for byggesøknad, ettergodkjenning, pålegg fra myndigheter eller andre konsekvenser knyttet til utførte tiltak.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

2-roms leilighet i 2. etasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 2. ETASJE



Byggeår
1898

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Bygård over 5 etasjer, kjeller og utbygd loft.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 1988.

Eier opplyste ved befaring at det er vedtatt utskifting av vinduene. For nærmere informasjon henvises det til borettslagets styre.

Vindusglassene fremsto som hele ved befaringen, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte isolerglass.

Det store stuevinduet kunne ikke lukkes fullstendig og er derfor skrudd igjen.

Isolerglassrutene har passert alderskriteriet i NS 3600 for usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, funksjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Isolerglassrutene har passert alderskriteriet i NS 3600 for usikker fremtidig funksjon. Det store stuevinduet har redusert lukkefunksjon og kunne ikke lukkes fullstendig ved befaringen.
Det lille vinduet er litt vanskelig å lukke.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Vinduenes alder og den reduserte lukkefunksjonen medfører økt sannsynlighet for videre funksjonsproblemer og økt vedlikeholdsbehov. Vinduet som ikke kan lukkes fullstendig kan også påvirke lufttetthet og komfort.

* Tiltak:
Vinduet med redusert funksjon bør justeres eller utbedres. Det må påregnes utskifting av vinduene i forbindelse med planlagte vedlikeholdsarbeider eller når funksjon og tilstand tilsier det.

TG 1 Entrédør

Beskrivelse

Eldre brannklassifisert entrédør (B30).
Døren er ikke merket med produksjonsår.
Døren har kikkehull og malt innside.

Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje ved befaringen.

Normalt vedlikehold kan omfatte mindre justeringer over tid som følge av ordinær bruk og eventuelle bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Klassisk bygård oppført i murverk og tegl.
Yttervegger er utvendig pusset og malt på nedre del, samt kledd med rød spekkmurt teglstein oppover.
Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner med stubbloftsfyll, slik det var vanlig ved byggetidspunktet. i Stuen ble skjevheter målt til ca, 25 mm gjennom hele rommet.
Det er ikke uvanlig med skjevheter i gulv og konstruksjoner i eldre bygårder. Saltak (skråtak) i trekonstruksjoner med tekking.
Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Fellesarealer og trappeganger:
Trapper og reposer i støpejern med belegg og fliser.
Ellers malte flater.
Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og kunnskapen om byggegrunn og stabilitet er derfor begrenset.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset, og dreneringens funksjon og levetid påvirkes av utførelse, belastning og masser rundt bygningen. Grunnmur er utført i naturstein/tegl, med støpt gulv i kjeller.
Fundamentering er trolig utført til fast grunn, komprimerte masser eller flåtefundamentering, slik det var vanlig ved oppføringstidspunktet i Oslo.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen ble oppført etter byggetidens byggeforskrifter, byggeskikk og metoder, og oppfyller ikke dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten og forhold som ligger innenfor eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Felles bygningsdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner er ikke tilstandsvurdert.
Vedlikehold og fremtidige behov.

Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler.
Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:
Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet.
Alder inngår som en del av den helhetlige vurderingen av teknisk tilstand. Der NS 3600 har alderskriterier for usikker fremtidig funksjon, er disse lagt til grunn.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv på bad.
Heldekkende tepp på soverom (lagt over tidligere laminat).
Ellers laminatgulv.

Termostatstyrt gulvvarme på bad.

Stedvis noe gliper mot dørterskel.
Ny laminat ble lagt i 2025 (opplyst av eier).

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flissatte vegger på bad.
Ellers malte flater.
Noe spiledekor i entré/gang.

Glatte, malte himlingsflater.
Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,70 m.

———

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet.
Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte, malte tredører.

Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Normalt vedlikehold kan omfatte mindre justeringer over tid som følge av ordinær bruk og eventuelle bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Soverom:
- Garderobeskap med glatte, folierte fronter.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom med ukjent alder.

Badet ansees å ha passert alderskriteriet i NS 3600 for usikker fremtidig funksjon.

———

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom:
For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Tilstandsrapport

Rengjøring og vedlikehold av sluk:
– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.



ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon som tilfredsstiller dokumentasjonskravene i NS 3600 A.2.1.9.1 for våtrommets vanntette sjikt.

Vurderingene i rapporten bygger på fremlagte opplysninger samt forhold som var synlige og tilgjengelige ved en visuell, ikke-inngripende befaring. Utførelsen av skjulte konstruksjoner, herunder membran, sluktilslutning og øvrige tettesjiktsløsninger, har ikke kunnet verifiseres uten inngrep.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.

Malt himling.

———

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra normal bruk. Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av tilgjengelige konstruksjoner, overflater og synlige forhold på befaringstidspunktet.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Eier opplyser at det i 2025 ble lagt ny påstøp med varmekabler og nye fliser. Arbeidene ble utført fordi tidligere varmekabler var defekte.
Eier innehar garantiskjema for varmekabel.

Høydeforskjellen mellom topp flis ved terskel og overkant sluk ble målt til ca. 30 mm. Dette vurderes som tilfredsstillende.

Tilstandsrapport

Det ble registrert lokalt motfall ved klosettet mot dusjsonen. Dette kan medføre at vann blir stående lokalt før det ledes videre mot dusjsonen og sluket. Det er i tillegg fuget under hele bunnlisten på glassvegg. Ideellt sett bør det her være en spalte for evt. lekkasjevann.

Der membranen ikke er synlig ved terskel, er målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel lagt til grunn for vurderingen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av konstruksjoner, overflater og synlige forhold som var tilgjengelige ved den visuelle, ikke-inngripende befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert lokalt motfall ved klosettet, slik at vann ikke ledes direkte mot sluket fra alle deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Lokalt motfall kan medføre at mindre vannmengder blir stående på gulvet før de ledes til sluket. Dette gir en mindre tilfredsstillende avrenning ved normal bruk av våtrommet.

*Tiltak:
Lokale fallforhold bør utbedres dersom forholdet er til ulempe ved bruk eller i forbindelse med fremtidige arbeider på gulvet.



ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk er lokalisert i dusjsonen.

Plastsluk med ukjent alder.

Det ble ikke observert synlig membran i sluket. Eier opplyser at det i 2025 ble påført smøremembran på eksisterende gulv. Membranen er ikke synlig og heller ikke er tilsluttet sluket.

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende). Skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Vurdering av avvik:
• Det ble ikke observert synlig membran eller annet vanntett sjikt i sluket. Det foreligger heller ingen dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt. Utførelsen av sluktilslutningen kan derfor ikke verifiseres ved visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende dokumentasjon og manglende synlig tilslutning av vanntett sjikt til sluket medfører usikkerhet om utførelsen av den fuktsikre løsningen. Eventuelle feil eller mangler i sluktilslutningen og det skjulte tettesjiktet kan ikke avklares ved en visuell, ikke-inngripende befaring.

* Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe eventuell dokumentasjon dersom denne finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, eller det oppstår mistanke om fukt eller lekkasje, bør våtrommets sluktilslutning og tettesjikt undersøkes nærmere. Ved en fremtidig rehabilitering bør sluk og vanntett sjikt fornyes i samsvar med gjeldende byggemetoder.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap og toalettskap med glatte fronter. Dører er foliert i etterkant.
Heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin (smal modell).

Gulvmontert klosett.

Åpent dusjhjørne med glassvegg, sluk og termostatstyrt blandebatteri.
Rørføringer er lagt skjult i vegg/himling.

———

Innredning har normal bruksslitasje sett i forhold til normal bruk.
Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.

Avtrekk skjer via ventil i himling.

Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved den visuelle, ikke-inngripende befaringen.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking grunnet tilstøtende konstruksjoner og innredning (motstøtende fellesarealer, yttervegger samt innredning på soverom).

———

Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS).
Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.

Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet.
Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater; gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen kjøkkenløsning i stue.
Kjøkkeninnredning montert i 2025 (opplyst av eier).

Innredning med hvite høyglansfronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Malte plater på vegg over benk. Det ble registrert sprekk i plateskjøt.

Det påpekes at skuff under stekeovn er noe har å skyve helt inn, på grunn av glassfront på stekeovn.

Integrert platetopp (2 soner), stekeovn og kjøleskap under benk. Benkemontert oppvaskmaskin.

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte områder. Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og kan ikke benyttes til å bekrefte eller avkrefte skjulte forhold.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet er opplyst å være flyttet fra tidligere plassering.
Det ble ikke registrert vannstoppsystem med lekkasjesensor eller komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende vannstoppsystem og komfyrvakt kan gi økt risiko for henholdsvis vannskader og brann ved lekkasje eller tørrkoking.

*Tiltak:
Kjøkken er ikke utført i samsvar med regelverket som gjaldt på utførelsestidspunktet.
Det anbefales å montere vannstoppsystem med lekkasjesensor, samt komfyrvakt.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator over stekesone.

Det ble ikke registrert egen avtrekksventil på kjøkkenet.

Kjøkkenet er opplyst å være flyttet fra opprinnelig plassering. Ventilasjonsløsningen ved kokesonen kunne ikke verifiseres utover visuell kontroll.

Eventuelle fettfiltre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å opprettholde ventilatorens funksjon.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Løsningen avviker fra dagens anbefalte ventilasjonsløsninger for kjøkken.
Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige forhold ved befaringstidspunktet.
Skjulte installasjoner og funksjon utover visuell kontroll er ikke verifisert.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Avviket kan medføre redusert luftutskifting og økt risiko for lukt, fukt- og fettbelastning i rommet over tid.
Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner, samt behov for tidligere vedlikehold eller utbedring.

*Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen ved behov.
Eventuelle tiltak bør vurderes ut fra bruk, belastning og gjeldende anbefalinger, og utføres av fagkyndig der dette anses nødvendig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Noen synlige vannførende rør i plast på kjøkken.

Øvrige vannførende rør er utført i kobber med ukjent alder og ligger i hovedsak skjult i konstruksjonene.

Interne stoppekraner er plassert i rørsjakt med adkomst via luke i entré/gang.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale avvik ved tilgjengelige rørføringer på befaringstidspunktet.

Øvrige vannførende rør inngår i bygningens felles anlegg og er ikke inspisert eller vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, synlige forhold og tilgjengelige installasjoner ved den visuelle, ikke-inngripende befaringen.





TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles avløpsanlegg. Synlig hovedsoil er utført i støpejern.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale avvik ved tilgjengelige avløpsrør på befaringstidspunktet.

Den synlige støpejernssoilen har passert alderskriteriet i NS 3600 for usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, synlige forhold og tilgjengelige installasjoner ved den visuelle, ikke-inngripende befaringen.

Vurdering av avvik:
• Synlig hovedsoil i støpejern har passert alderskriteriet i NS 3600 for usikker fremtidig funksjon.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.

Det ble ikke registrert egne tilluftsventiler i boligen.
Lufttilførsel forutsettes å skje ved åpning av vinduer.

Avtrekk skjer via ventil på bad.
Det ble også observert avtrekksventil på soverom (opprinnelig kjøkken).
Det ble ikke registrert egen avtrekksventil på kjøkkenet.

Kjøkkenventilator er montert over stekesonen.
Eventuelle fettfiltre bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere oppsamling av fett og opprettholde ventilatorens funksjon.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det ble ikke registrert egne tilluftsventiler i boligen eller egen avtrekksventil på kjøkkenet. Ventilasjonsløsningen kunne ikke verifiseres utover visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Den registrerte ventilasjonsløsningen kan gi redusert luftutskifting og mindre effektiv fjerning av matos, fukt og lukt sammenlignet med løsninger med dedikert tilluft og avtrekk. Dette kan påvirke inneklimaet ved normal bruk.

*Tiltak:
Det anbefales å avklare hvordan ventilasjonsløsningen er prosjektert og utført. Dersom løsningen ikke gir tilfredsstillende luftutskifting, bør nødvendige tiltak vurderes av kvalifisert fagperson.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse
Sikringsskap er plassert i entré/gang.

Anleggets alder er ikke kjent.
Automatsikringer.
3 fordelingskurser.

Hovedsikringer og strømmålere er plassert i felles tavleanlegg.

_____

Eier opplyser at det ble utført EL-tilsyn 08.04.2026.
Tilsynet ble utført av Reilers Elsikkerhet.
Påpekte avvik ble utbedret av Elektrotjenester ved Cato Brattås, 1. juli 2026.
Dokumentasjon på utførte arbeider er ikke forelagt.
Det foreligger "Avsluttet tilsynssak" fra Elvia, datert 10.07.2026.

Undersøkelsen som er referert til, er utført av offentlig tilsynsmyndighet og har et begrenset omfang.
Resultatet kan derfor ikke anses som en fullstendig teknisk gjennomgang av det elektriske anlegget.
Det presiseres at et avsluttet tilsyn uten påviste avvik ikke er å forstå som en bekreftelse på at anlegget er feilfritt, komplett, forskriftsmessig utført eller tilfredsstiller dagens krav.
Skjulte feil, mangler, senere endringer eller forhold utenfor tilsynets kontrollomfang kan ikke utelukkes.

_____

Undersøkelsen er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner, i samsvar med forskrift til avhendingslova og NS 3600.

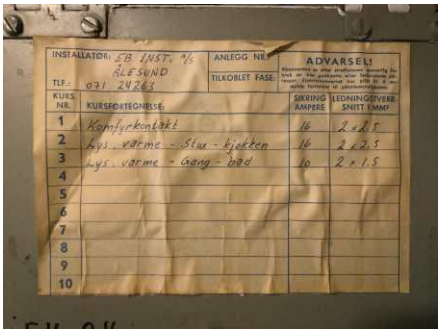
Felles elektriske installasjoner, herunder hovedfordeling, måleranlegg, felles kabelføringer og øvrige komponenter i bygningens fellesanlegg, er ikke

Tilstandsrapport

vurdert.

Tilstandsrapporten omfatter ikke en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering av det elektriske anlegget. Ved behov for en fullstendig vurdering anbefales kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

_____

Det er installert felles brannvarslingsanlegg med sensorer i leilighetene.

_____

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

_____

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming.
Det må påregnes at det over tid kan oppstå behov for utskifting av enkelte installasjoner og elementer.

Det er ikke utført funksjonstesting av varmekilder.

Tilstandsrapport

Med mindre annet er opplyst, er det lagt til grunn at installasjonene fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet.
Det er ikke gitt opplysninger om kjente feil eller avvik.

Eventuelle panelovner eller andre varmekilder som ikke er fastmontert eller ikke var til stede ved visning følger ikke med boligen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

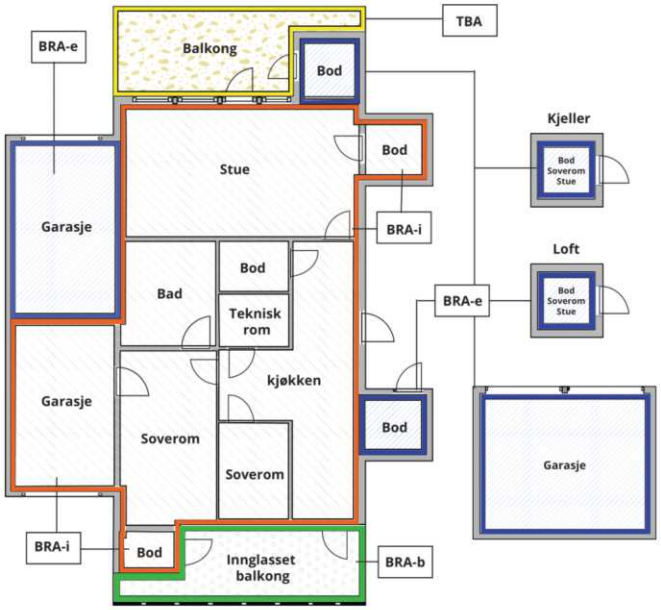
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

2-roms leilighet i 2. etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	27			27	
Kjeller		2		2	
SUM	**27**	**2**			
SUM BRA	**29**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré/gang, bad, soverom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

2. Etasje:
Entré/gang, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

———

Kjeller:
Bod på ca. 2 m².

———

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar:

Kjøkken er flyttet fra opprinnelig plassering.
Opprinnelig kjøkken ble omgjort til soverom.

Kjøper overtar boligen som den er, og bærer fullt ansvar og risiko for eventuelt behov for byggesøknad, ettergodkjenning, pålegg fra myndigheter eller andre konsekvenser knyttet til utførte tiltak.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2025:
- Alle vegger sparklet og mal
- Lagt nytt laminat gulv.
- Utført sjekk av det elektrisk anlegget.
- Flyttet og montert nytt kjøkken.

Opplysninger er gitt av eier.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.7.2026	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Ingunn Leander Letmolie	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	209	233		0	558.5 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse
Munkedamsveien 55 B

Hjemmelshaver

Kommentar
Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
06/VESTBANEN BRL	933659151	06	Agio Forvaltning AS	Ingunn Leander Letmolie

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
6	72 173	*31.12.2025*	57 444	*23.06.2026*

Kommentar
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms leilighet i 2. etasje, meget sentralt beliggende i boligområde med kort avstand til Aker Brygge, Tjuvholmen, Solli plass og Nationalt heatret.
Sentrumsnært og trafikkstille område med alle servicetilbud, forretninger, restauranter, cafeer, parker og offentlig kommunikasjon iumiddelbar nærhet.
Rekreasjonsområder på Bygdøy og langs fjorden rett ved boligen.
Bygdøy er et populært utfluktssted med fine badestrender og flotte turstier, samt oppkjørte skiløyper vinterstid.
Ellers byr området på flotte tur og rekreasjonsområder som Slottsparken, Skarpsnoparken, Hydroparken, Frognerkilen og Frognerparken.
God tilgang til offentlig kommunikasjon i området.

Om tomten

Felles tomt på 558,50 m².
Eiendommen er i hovedsak bebygd.
Adkomst via avlåst gårdsrom, som er opparbeidet med asfalt, terrasseplatting og sittegruppe.

Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering". For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene utgjør per tidspunkt for rapporten kr. 2 064,- per måned (kr. 24 768,- per år).
Felleskostnadene omfatter blant annet fellesutgifter, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel samt drift og vedlikehold.
Opplysningene er basert på informasjon mottatt fra forretningsfører, og undertegnede har ikke foretatt selvstendig kontroll av tallmaterialet.
For nærmere spesifikasjon av hva felleskostnadene omfatter, vises det til salgsoppgaven.

Det anbefales at interessenter setter seg inn i borettslagets/sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelige hos meglerforetaket.
Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan endres over tid som følge av beslutninger truffet av styret og/eller generalforsamlingen.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av eldre bygårder, nyere bebyggels samt næring.
Bygning oppført i 1898, i teglsteinskonstruksjoner, etter datidens byggeskikk og metoder.

Det utføres løpende vedlikehold og oppgraderinger i henhold til behov og vedtak.
For nærmere oversikt over utførte arbeider vises det til innkalling til ordinær generalforsamling og borettslagets styre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring Nuf	5928973.2.1.	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Ikke mottatt.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Ullevål	Oppdragsnr.	330260071
Addresse	Munkedamsveien 55 B		
Postnr.	0270	Sted	OSLO
Selgers navn	Ingunn Leander Letmolie		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

10/24

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Det er primet, lagt 2 lag membran og nye fliser oppå de gamle flisene.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Eier av leilighet.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er lagt nye varmekabler.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon fra elektriker + bilde av arbeid utført før flislegging.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elvia Tilsyn 4 april 2026

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja, 2 juli 2026

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er vedtatt å bytte alle vinduer.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 07.07.2026

Signert av *Ingunn Leander Letmolie*

Initialer selger:
I L

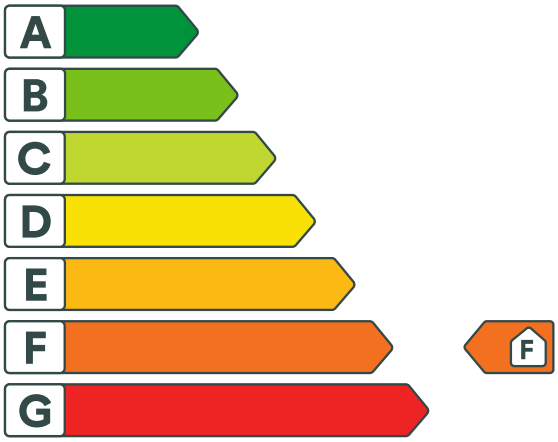
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Munkedamsveien 55B, 0270 OSLO**	
Dato for energimerking **26.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-316944**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80488963**
Gårdsnummer **209**	Bruksnummer **233**
Seksjonsnummer **14**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1898**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **27,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **27,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **280,49 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **280,49 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **7 573 kWh**



Boliginformasjon

253 - Vestbanen Brl

Utarbeidet av Agio Forvaltning

23.06.2026

Innhold

Generelt 1
Opplysninger om andelen/seksjonen: 2
Fellesutgifter: 2
Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.: 2
Strømavtale for andelen/seksjonen. 2
Restanse 2
Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen: 3
Ligningsopplysninger: 3
Forretningsfører: 3
Eierskiftemelding: 4
Viktig om forkjøpsrett: 4
Annen informasjon: 4

Boligopplysninger

Generelt

Megler:	Hageby Eiendomsmegling AS
Deres ref.:	330260071
Vår ref.:	BO-2026-253-006
Utarbeidet av:	Lasse Jensen-Aaris
Utarbeidet dato:	23.06.2026

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag med referanse *«330260071»* på andel/seksjon nummer 6 i 253 - Vestbanen Brl bekreftes mottatt, og vi har gleden av å avlevere boligopplysninger for eiendommen.

Opplysningene i denne pakken er basert på den informasjon Agio Forvaltning har på tidspunktet for avgivelsen. Det tas derfor forbehold om mulige feil i opplysningene i pakken. Ved uklarheter bes forretningsfører kontaktes for avklaring. Videre kan det fremkomme endringer gjennom året med hensyn til låneopptak eller lignende, som ikke har kommet Agio Forvaltning til kunnskap, eller er endelig vedtatt ved avgivelse av ovennevnte opplysninger. Det minnes i denne sammenheng om selgers opplysningsplikt/kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven.

Dokumenter som medfølger boligopplysningene:

Vår standard er avgivelse av innkallinger, årsmeldinger, protokoller og regnskap for to siste vår, samt vedtekter og husordensregler. Dersom noen av nevnte dokumenter ikke kommer med avgivelsen, skyldes dette at vi ikke har mottatt disse pr. tidspunktet for avgivelse.

Opplysninger om boligselskapet:

Boligselskap:	253 - Vestbanen Brl
Org.nr.:	933659151
Seksjons-/andelsnr.:	006
Organisasjonsform:	Boligselskap
Gnr/Bnr/Snr:	209/233/006
Forkjøpsrett:	Se vedtekter
Fremleie:	Se vedtekter
Styreleder:	Ole-Einar M Skredegård
Styrets epost:	VestbanenBRL@styremail.no

Boligselskapet er forsikret gjennom IF Skadeforsikring med polisenummer 5928973.2.1.

Opplysninger om andelen/seksjonen:

Adresse:	Munkedamsveien 55B, 0301 OSLO
Eier 1 iht. vårt register:	Ingunn, Leander Letmolie
Eier 2 iht. vårt register:	--
BRA:	27
Dyrehold:	Se vedtekter og eventuelle husordensregler

Fellesutgifter:

Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:

Andel felleskostnader	2 064,00
Totale fellesutgifter pr. mnd.	**2 064,00**

Strømavtale for andelen/seksjonen kan opprettes her (trykk her).

Restanse:

Agio Forvaltning fakturerer hele måneder. Vi ber megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper må ***ikke*** innbetale fellesutgifter på selgers giroer, men vente til nye giroer og informasjon er mottatt. Det er særdeles viktig at KID-nummer benyttes ved innbetalinger, da dette er måten vi kan sikre at betalingene registreres riktig i våre systemer. Kjøper faktureres fra og med den 01. i måneden *etter* overtakelsesdato, dersom overtakelsesdato er satt til noe annet enn den 01. i måneden.

Selgers restanse pr. 23.06.2026: **kr. 2 064,00**

Det vil kunne tilkomme renter og gebyrer til Kravia AS ved eventuell restanse.

Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:

Dersom det ikke fremkommer lånenummer, beskrivelse osv. under, indikerer det at eiendommen ikke har en andel av boligselskapets eventuelle fellesgjeld. Merk at boligselskapet han ha lån uten at andelen/seksjonen har en andel av lånet. Nedenfor gis informasjon om fellesgjeld som andelen/seksjonen har en andel av. Se også ligningsopplysninger under.

Beskrivelse:	2240 - Lån 9246.01.97858 NC Bank
Geldende rente:	5,85 %
Registrert lånesaldo på leiligheten:	57 444,87
Lånetype:	Serielån
Årlige terminer:	12
Registrert utløpsdato:	05.02.2055
Lånets saldo:	2 993 531,48

Eventuelle, særskilte opplysninger om lån:

Borettslaget har avdragsfrihet frem til 2030

Andel av fellesgjeld pr. 23.06.2026:	**kr. 57 444,87**

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	57 378
Andel formue pr. 31.12.2025:	72 173

Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

Forretningsfører:

Selskap:	Agio Forvaltning AS
Org.nr.:	995 366 517
Adresse:	Postboks 113
Postnummer:	9252 Tromsø
Telefon:	922 06 655
E-post:	post@agioforvaltning.no
Hjemmeside:	www.agioforvaltning.no

Gebyrer pr. 01.01.2026

Boligopplysninger:	Kr. 4 012,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr. 6 725,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr parkering:	Kr. 3 363,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr forening:	Kr. 3 363,- inkl. mva.
Forhåndsavklaring av forkjøpsrett:	Kr. 8 406,- inkl. mva.
Pantenotering aksjeleiligheter	Kr. 1 750,- inkl. mva.
Melding om ny eier sendes:	post@agioforvaltning.no

Eierskiftegebyr for parkeringsplasser tas kun i de tilfeller der parkeringsplasen ligger i et eget parkeringsanlegg, selges eksternt for boligselskapets hjemmelshaver(e), eller ligger som en egen seksjon i boligselskapet.

Eierskiftegebyret for leiligheter og parkeringsplasser baseres på det til enhver tids gjeldende rettsgebyr. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitt eierskiftegebyr i boliginformasjonspakken og faktisk fakturert eierskiftegebyr. Dette vil først og fremst kunne forekomme i perioden rundt årsskiftet, avhengig av om regjeringen vedtar endringer i rettsgebyret i statsbudsjettet.

Øvrige gebyrer er gjenstand for årlig regulering. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitte gebyrer og faktiske gebyrer, først og fremst rundt årsskiftet. Ved usikkerhet eller spørsmål rundt gebyrer bes megler ta kontakt med forretningsfører.

Eierskiftemelding:

Vi ber om at eierskiftemeldingen inneholder kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato, selgers nye adresse, kjøpers e-postadresse og kjøpers telefonnummer. Dersom leiligheten skal leies ut ber vi om at dette fremkommer av eierskiftemeldingen.

Det er viktig at megler spesifiserer hvorvidt leiligheten selges med parkeringsplass eller ikke. Dette ettersom parkeringsplassen kan ligge innunder et eget/annet boligselskap enn leiligheten.

Viktig om forkjøpsrett:

Informasjonen i avsnittet gjelder dersom boligselskapet har vedtektsfestet forkjøpsrett, og det minnes i den anledning om borettslagsloven § 4-15, supplert av § 4-21.

Utlysning av forkjøpsrett har i utgangspunktet en frist på tjue dager fra dato for mottak av eierskiftemelding.

Forkjøpsretten kan riktignok forhåndsavklares. Fristen i forhåndsavklaringen kan ikke settes til mindre enn fem virkedager. **Dersom dere ønsker forhåndsavklaring av forkjøpsretten må forretningsfører varsles tydelig om dette.**

Annen informasjon:

Din foretrukne forretningsfører



Vedtekter:

VEDTEKTER FOR VESTBANEN BRL

(org.nr. 933 659 15)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av borettslaget 10.07.2024, med endringer vedtatt av generalforsamlingen 03.11.2025.

Etter lov om burettslag av 6.juni 2003 nr. 39

I. Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er VESTBANEN BRL. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2. Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 30 andeler, pålydende kr 5 000. Total andelskapital skal derfor være kr 160 000. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie én andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere med unntak av juridiske personer som følger av borettslagsloven § 4-2.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.2.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier kan laget beregne seg et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

2.3 Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

3. Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk
Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

3.2.1 Overlating av bruken når andelseieren selv bor i boligen.

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av heile boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. For bruksoverlatelse som faller innenfor denne bestemmelsen skal andelseier opplyse styret om navn på leietaker og datoer for utleie. Forannevnte opplysninger skal fremstilles for styret senest dagen før utleiedatoen inntrer.

3.2.2 Overlating av bruken for opptil tre år

Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av heile boligen til andre for opptil tre år dersom andelseieren selv eller en person som nevnt i § 5-6 første ledd nr. 3 i borettslagsloven, har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

3.2.3 Overlating av bruken med særlig grunn

Andelseiere kan elles med godkjenning fra styret overlate bruken av heile bustaden dersom

1. andelseieren er en juridisk person, eller

2. andelseieren skal være borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller

3. et medlem av husstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefelle, eller

4. det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.

.

3.3 Søknad om godkjenning

3.3.1 Godkjenning kan kun nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Eller at brukeren ikke kunne blitt andelseier.

3.3.2 Har laget ikke svart på søknaden om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet fra til laget, er bruken å anses godkjent.

3.4 Andelseierens ansvar

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

3.5 Pålegg om flytting

Blir bruken overlatt til andre i strid med reglene, kan laget pålegge brukeren å flytte og eventuelt kreve fravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

4. Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skiftning av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegger, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg, påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5. Felleskostnader

5.1 Fordeling og innkreving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkelen som fremgår av bygge- og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. Mislighold

6.1 Salgspålegg
Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om slag skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 Fravikelse
Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven §13. Krav om fravikelse kan tidligst frem- settes sammen med salgspålegg, se punkt 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7. Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.2 Deltakelse
Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale- og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmakter og rådgivere
Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Habilitet
Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming om saker som gjelder en selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærstående ansvar, eller om pålegg om salg

eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

7.5 Innkalling til generalforsamling
Innkalling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for inn- levering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamling- en sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- Godkjenning av styrets årsberetning
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll
Generalforsamlingen ledes av styrelederen med mindre annen møteleder velges, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

7.8 Styremedlemmer
Borettslaget skal ha et styre bestående av minst 3 og maks 5 medlemmer. Styrets

medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør i to år om gangen, dog slik at ikke hele styret er på valg samtidig på grunn av nødvendig kontinuitet i styret.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

7.10 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i saker hvor vedkommende har personlig eller økonomisk særinteresse.

7.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

8. Diverse

8.1 Revisjon

Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av

generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

8.2 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

Oslo, 17.10.2025

Husordensregler for Vestbanen Borettslag

1. FORMÅL

Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av leilighetene i borettslaget trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bo- og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge. Andelseiere er ansvarlige for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres seg kjent med og overholder dem.

2. GENERELT

Beboerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene.

Andelshaveren er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden / leieboere / leilighetsbrukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten. Andelshaver blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

3. RO

Leilighetene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Det skal som hovedregel være ro mellom kl. 23:00 til kl. 07:00 på hverdager og til og med kl. 09:00 på søndager og helligdager.

Skal man holde selskap/fest som kan være til sjenanse for andre, bør naboer under, over og ved siden av varsles på forhånd. Uansett plikter man å ta hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene.

Om vedlikehold i helger: Oppussing som medfører støy kan kun foregå mellom 10:00 og kl. 20:00 på lørdager og mellom 12:00 og 16:00 på søndager. Skal oppussing foregå utenom disse tidene, må øvrige beboere og leilighetsbrukere varsles i god tid. For øvrig skal øvrige beboere og leilighetsbrukere varsles i god tid om vann- eller strøm må tas et tidsrom.

4. FELLESAREALER

Fellesarealene skal være rene og ryddige. Med unntak av barnevogn og rullator, er det ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealet som er til hinder for rengjøring eller ferdsel. Sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy, materialer og liknende skal enten oppbevares i fellesrom avsatt til slikt bruk, eller inne i den enkeltes leilighet eller kjellerbod.
Utover det som er spesifisert i husordensreglene gjelder alminnelig folkeskikk.

Vinduer, trapper og lignende skal ikke benyttes til lufting eller risting av sengeklær, tepper og liknende.

All montering av utstyr som berører husenes fasader, slik som markiser, flaggstenger, blomsterkasser, antenner, utelamper og lignende, krever forhåndsgodkjennelse av styret.

Alt av dører skal til enhver tid være lukket og låst.

Det er forbudt å bruke bakgården som parkeringsplass. Av og pålessing tillatt.

5. SKILTING / NØKLER
Navneskilt på dørklokketavle og postkasser bestilles hos styret og bekostes av den enkelte beboer. Ved utleie av leilighet plikter andelshaver å sørge for at skiltingen alltid er oppdatert.
All annen skilting enn merking av den enkeltes entredør skal ha en forhåndsgodkjennelse av styret.

Ekstra bestilling av nøkler må gjøres av andelshaver, og attesteres/godkjennes av styret. Kostnader som gjelder bestillingen faktureres andelshaver direkte.

6. SØPPEL
Vanlig husholdningsavfall legges i lukkede poser og plasseres i søppelcontainere. Papp og papiravfall plasseres i pappcontainerne.

Møbler, brannfarlig avfall og søppel som renovasjonsarbeidene ikke tar med seg, må beboere selv sørge for bortkjøring /henting av. Hvis beboere henstiller møbler og annet avfall i bakgården, vil de bli økonomisk belastet for fjerning av disse.

7. FELLESAREALER
Ved benyttelse av fellesarealer skal alle ta hensyn til andre beboere. Dvs. alle må ha et moderat støynivå og huske på å rydde etter seg.

Det er røyking forbudt i fellesarealene.

8. DYREHOLD
Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til sjenanse for andre beboere/leilighetsbrukere. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby dette dyret hvis det beviselig er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

Det er heller ikke lov å lufte hunden eller la den gjøre fra seg av noe slag i bakgården.

9. FORESPØRSLER, FORSLAG ELLER KLAGER
Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.

Informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig ved e-post. eller pr. brev når det er mest hensiktsmessig.

10. Plikt til å holde seg informert

Beboere skal lese informasjon fra styret som kommer i postkassa, henges opp på ytterdøra eller blir sendt elektronisk.

11. Brudd på husordensreglene

Brudd på husordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Oslo, 17.10.2025

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025

253 - Vestbanen Brl

Org.nr. 933659151

06.08.2025

Generelt om generalforsamlingen

Ordinær generalforsamling 2025 for	**253 - Vestbanen Brl**
Organisasjonsnummer:	933659151
Dato:	14.08.2025
Sted:	Scandic Solli, Parkveien 68, 0254 Oslo, med mulighet for digital deltagelse via teams
Tid:	18:00

Generalforsamlingen innkalles av styret. Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres, jf. borettslagsloven § 7-4 fjerde ledd. Innkallelse til ordinær generalforsamling skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel.

Innkallelse skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen må tydelig angi de saker som skal behandles. Saker som ikke er oppført kan ikke behandles med mindre alle andelshaverne er til stede og stemmer for å ta beslutning i saken. For at et forslag som krever to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saksliste

1. **Konstituering**
   a) Status frammøte
   b) Godkjenning av innkalling
   c) Valg av referent
   d) Valg av møteleder
   e) Valg av protokollunderskrivere
   f) Valg av tellekorps
   g) Godkjenning av dagsorden

2. **Styrets årsmelding**

Styrets årsmelding er til orientering for generalforsamlingen og andelshaverne.

3. **Årsregnskapet 2024 og revisjonsberetning**

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. **Godtgjørelse til styret**

Generalforsamlingen skal vedta et honorar for gjennomført styreperiode.
Forslag til vedtak: Styret foreslår at honoraret settes til kroner 0,-

5. **Valg av styreleder**

Generalforsamlingen skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Om ikke annet fremkommer av vedtektene, eller bestemmes av Generalforsamlingen, velges styreleder for en tjenestetid på to år.

Dagens styreleder er Ole Fredrik Boldersløw Qvale

Styreleder er på valg, og det skal velges ny styreleder.

Lisa Robertsen stiller til valg som styreleder.

6. Valg av styre

Generalforsamlingen skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Om ikke annet fremkommer av vedtektene, eller bestemmes av Generalforsamlingen, velges styremedlemmene for en tjenestetid på to år.

Dagens styremedlemmer er som følger:

Magnus Onarheim Dahl og Kim Johnsen er på valg. Det skal følgelig velges nye styremedlemmer.

Følgende ønsker å stille til valg som styremedlem:

Elisiff Wennersgaard

Lena Bohlin

Hannah Romfog

Lisa Robertsen

Ole-Einar Skredegård

7. Innkomne saker

a) Valg av ny revisor – innmeldt av Elisiff Wennersgaard, Lisa Robertsen, Hannah Romfog

Mistillit til dagens revisor da de har sendt inn årsregnskapet 2024 uten godkjenning fra andelseiere.

Forslag til vedtak: Styret innhenter tilbud på ny revisor.

Styrets innstilling: Valg av ny revisor må godkjennes av generalforsamlingen, så det er lurt å ta dette på et senere tidspunkt når et tilbud er på plass.

b) Valg av ny forretningsfører – innmeldt av Elisiff Wennersgaard, Lisa Robertsen, Hannah Romfog

Beboere ønsker at det innhentes tilbud på ny forretningsfører.

Forslag til vedtak: Styret gis mandat til å innhente tilbud på ny forretningsfører.

Styrets innstilling: Dette utsettes, ettersom avtalen med nåværende forretningsfører er bindende til 2027.

c) Fremmer granskning av årsregnskapet og innsendelse av dette uten vår godkjenning – innmeldt av Elisiff Wennersgaard, Lisa Robertsen, Hannah Romfog

Beboere mistenker at styret bevisst forsøker å unndra innsyn i borettslagets økonomi ved å sende inn årsregnskapet til Brønnøysundregistrene uten godkjenning fra generalforsamlingen, slik borettslagsloven krever. Ved forespørsel om innsyn får vi heller ikke tilgang til fullstendig årsregnskap eller detaljert budsjettoppsett fra verken styret eller forretningsfører. Dette svekker tilliten til styret og skaper usikkerhet om hvordan borettslagets midler faktisk forvaltes.

Forslag til vedtak: Styret gis mandat til å gjennomføre granskning av årsregnskapet og innsendelsen av dette.

Styrets innstilling: Dette utsettes til forslagsstillere har et reelt kostnadsanslag på hva dette vil koste. En uavhengig gransker oppnevnes av tingretten. Det er vanligvis en statsautorisert revisor, advokat eller annen fagperson med nødvendig kompetanse. Med andre ord vil det være kostbart.

d) Fremmer granskning av forvaltningen av Vestbanen BRL – innmeldt av Lisa Robertsen

Forslag til vedtak: Styret gis mandat til å gjennomføre granskning av forvaltningen av Vestbanen BRL.

Styrets innstilling: Dette utsettes til forslagsstiller har et reelt kostnadsanslag på hva dette vil koste. En uavhengig gransker oppnevnes av tingretten. Det er vanligvis en statsautorisert revisor, advokat eller annen fagperson med nødvendig kompetanse. Med andre ord vil det være kostbart.

e) Mulighet til å sette opp balkong – innmeldt av Lena Bohlin

I salgsoppgaven på gården, står det at det er et balkongprosjekt på gang, og jeg krysset av for ønske om balkong når jeg kjøpte leiligheten. Jeg har ventet på mer info om dette, men har blitt fortalt av flere at prosjektet er skrinlagt. Jeg ønsker likevel å fortsette prosjektet for min leilighet på egen bekostning, da det er svært viktig for meg med en balkong. Jeg ble fortalt at godkjenning for balkonger forelå, slik at jeg ser det som en mulighet å få dette godkjent i ny søknad. Det er flere firmaer som holder på med balkong prosjekt, så man kan innhente priser etc.

Forslag til vedtak: Nytt styre tar en ny runde med samtlige andelseiere for å kartlegge om det fortsatt er interesse for et felles balkongprosjekt, og eventuelt vurderer en ny søknadsprosess basert på tilstrekkelig tilslutning

Styrets innstilling: Det ble høsten 2024 sendt inn søknad til Plan- og bygningsetaten om oppføring av balkonger på bakgårdsfasaden. Rammetillatelse ble innvilget. I etterkant av søknaden ble

samtlige andeler med mulighet for balkong informert om dette ved salg, og det ble spurt om de ønsket å delta i prosjektet. Etter at de siste leilighetene ble solgt våren 2025, viser det seg at kun 7 andeler har takket ja til å delta.
Ettersom antallet interesserte er lavt, vil det ikke være mulig å gjennomføre det opprinnelige prosjektet som planlagt. Dersom man ønsker å gå videre med en ny løsning, må det i så fall utarbeides en revidert balkongplan og sendes inn ny søknad til Plan- og bygningsetaten. Dette innebærer også at man må innhente nye uttalelser, blant annet fra Byantikvaren.
En ny søknadsprosess vil i tillegg medføre ekstra kostnader, blant annet til arkitekt, prosjektering og eventuell saksbehandling. Det må også påregnes at prisen per balkong blir betydelig høyere ved lavere antall deltakere.
Den opprinnelige søknadsprosessen har til nå ikke kostet borettslaget noe, da alle utgifter ble dekket av tidligere eier før gården ble gjort om til borettslag. Eventuelle fremtidige kostnader i forbindelse med videre søknadsarbeid må dekkes av borettslaget og/eller de andelseiere som ønsker å delta.

Det avtroppende styret anbefaler at det nye styret tar en ny runde med samtlige andelseiere for å kartlegge om det fortsatt er interesse for et felles balkongprosjekt, og eventuelt vurderer en ny søknadsprosess basert på tilstrekkelig tilslutning.

f) Vaktmester – innmeldt av Lena Bohlin

Jeg har et stort ønske om å jobbe som vaktmester i gården. Så hvis det er en mulighet for å stille til valg på dette, ev. intervju, så er jeg veldig interessert. Jeg har mulighet for å måke snø/ strø sand på vinteren før folk går på jobb, holde søppel rent fra rotter etc, passe på kjellerområde, at lys, beredere, maskiner etc fungerer i alle oppganger. Lage et hyggelig uteområde, og vedlikeholde blomster, planter og utemøbler på sommertid. Sørge for et godt og hyggelig miljø for alle som bor her. Jeg er handy og sterk og har tømrer utdanning.

Forslag til vedtak: Styret ser på muligheten for å ansette Lena som vaktmester.

g) Reseksjonering – innmeldt av Mathias Haugnes

Som eier av andel H0402 (4. etasje, oppgang B/C) vil jeg søke om tillatelse fra borettslaget til å dele leiligheten i to separate bruksenheter. Dette krever reseksjonering i henhold til plan- og bygningsloven samt eierseksjonsloven. Det vil også bli sendt søknad til Oslo kommune for godkjenning. Tiltaket gjelder kun innvendige arbeider og berører ikke fellesarealer eller byggets fasade.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner at eier av seksjon H0402:

1. Kan søke Oslo kommune om å få godkjent boligen som to boenheter.

2. Gis tillatelse fra borett til gjennomføring av reseksjoneringen.

3. Kan utføre nødvendige innvendige arbeider knyttet til reseksjoneringen, forutsatt at tiltaket ikke berører fellesarealer eller påvirker øvrige seksjoner negativt.

4. Selv dekker alle kostnader og ansvar knyttet til prosessen, inkludert eventuelle utgifter påført borettslaget.

Styrets innstilling: Andelseier kan søke kommunen om å få godkjent boligen som to boenheter (for eksempel hvis boligen har egen inngang til sokkelleilighet eller loft).

Dette kalles bruksendring eller godkjenning av sekundær boenhet, og det må oppfylle kommunens krav. Det må også godkjennes av GF, da det endrer bruken og driften i borettslaget. Andelen vil dog fortsatt være én andel.

Punktet om at tiltak ikke påvirker fellesarealer blir feil, ettersom hele andelen er eid av borettslaget. Eieren av andelen eier kun en bruksrett, og ikke bygningsmassen i seg selv.

h) Innlemmelse av seksjon 12 i Vestbanen BRL – innmeldt av Madserud Alle Invest AS v/ Jo Fossum

I forbindelse med stiftelse av Vestbanen Borettslag har det gjennom hele prosessen vært litt uklart hvor mange boenheter man ville ende opp med til slutt. Borettslaget ble derfor stiftet med 32 andeler som man antok var det maksimale antallet boenheter man kunne få. Det vises i denne forbindelse til fullmakt gitt av kjøperne til Vestbanen Holding AS i forbindelse med salg av andeler.

§ 13 PÅGÅENDE SØKNADSARBEIDER I BORETTSLAGET

[1] Borettslaget har søkt, den 10.07.24, om å sette på 20 balkonger og 5 franske balkonger mot bakgården, ref tegninger som er vedlagt prospektet. Blir tiltaket godkjent vil det komme en merkostnad for de andelene som ønsker balkong på kr. 295.000,- inkl. mva og kr. 195.000, - for de andelen som ønsker franske balkonger.

Det kan være at Plan og Bygningsetaten vil sette det som en forutsetning at hele tiltaket gjennomføres (at alle balkongene bygges). Da det ennå ikke er gitt tillatelse til å bygge balkongene (1,20 meter X 2,00 meter) vet man ikke om man kan oppføre kun noen eller om alle må bygges.

Det vil være opp til styret og eierne i borettslaget å avgjøre om balkongene skal bygges, hvis det blir gitt tillatelse.

[2] For denne leiligheten, andel 23, er det IKKE søkt om balkong, ref tegninger som er vedlagt prospektet

[3] Før kontraktsignering er kjøper nødt til å ta stilling til om det er ønskelig å være en del av «balkongprosjektet». Innbetaling skjer først ved ferdigstillelse, hvis kjøper ønsker å være en del av tiltaket. Innbetaling vil ikke skje gjennom meglerforetaket, men gjøres opp direkte mellom partene.

[4] Ved signering av kjøpekontrakten gir kjøper Vestbanen Holding AS fullmakt til å slette ubrukte andeler når byggesakene er avsluttet.

[5] Som kjøper av borettslagsandel i Vestbanen BRL gir du ditt samtykke til at Vestbanen Holding kan søke om følgende tiltak:

1. Boligseksjon 3 ombygges til 2 leiligheter. Seksjonen reseksjoneres til 2 seksjoner ved godkjent byggesøknad, og byggeplan for borettslaget oppdateres til å inkludere begge leilighetene som hver sin andel. Om søknad og/eller reseksjonering ikke godkjennes oppdateres byggeplan for borettslaget med boligseksjon 3 som 1 andel.

2. Boligseksjon 18 skal reseksjoneres til 2 boligseksjoner, og byggeplan for borettslaget oppdateres til å inkludere begge leilighetene som hver sin andel. Om reseksjonering ikke godkjennes oppdateres byggeplan for borettslaget med boligseksjon 18 som 1 andel.

3. Boligseksjon 20 reseksjoneres til 2 boligseksjoner, og byggeplan for borettslaget oppdateres til å inkludere begge leilighetene som hver sin andel.Om reseksjonering ikke godkjennes oppdateres byggeplan for borettslaget med boligseksjon 20 som 1 andel.

4. Næringsseksjon 1 reseksjoneres til 2 næringsseksjoner, så dagens tilleggsareal merket TB1 i seksjonstegningene blir egen næringsseksjon.

5. Næringsseksjon 12 reseksjoneres til 2 næringsseksjoner, så dagens tilleggsareal merket TB12 i seksjonstegningene blir egen næringsseksjon.

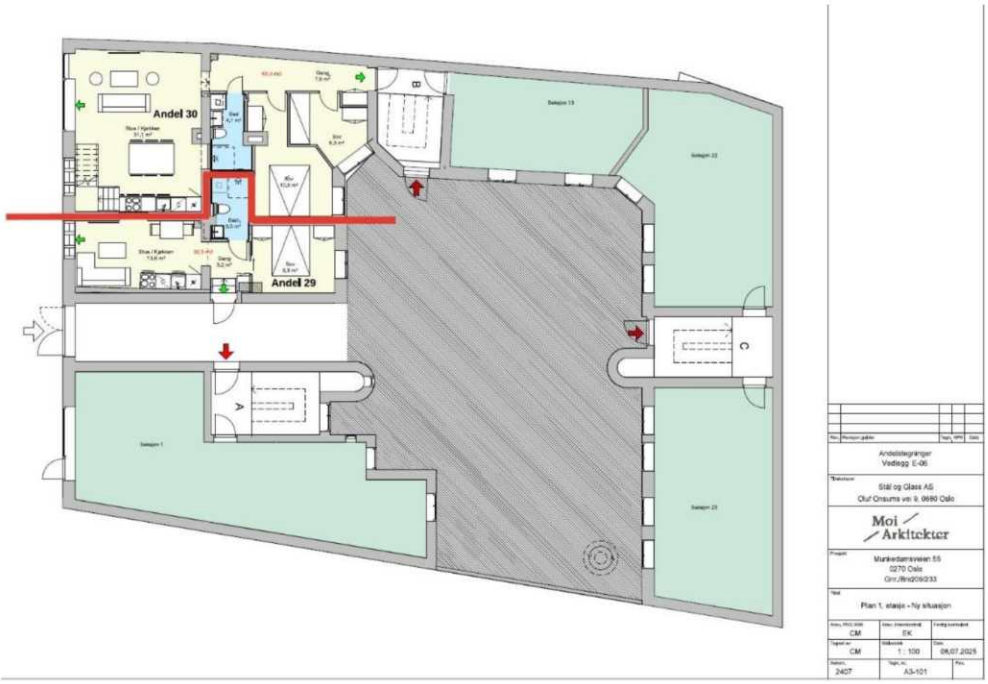
Boligseksjonene 18 og 20 ble ikke delt som forespeilet i § 13-5. Boligseksjon 3 ble delt som forespeilet. Det er dermed bare 28 andeler i borettslaget pr i dag.

Det ble imidlertid underveis avdekket at Næringsseksjon 12 ikke var korrekt bruksendret til næring og man ble pålagt å tilbakeføre denne til boligformål. Dette er nå gjort og man ønsker å innlemme disse 2 boenhetene i Vestbanen Borettslag som andel nummer 29 og 30. Se vedlagte forslag til utvidelse av byggeplanen nedenfor. Se også vedtak om bolignummer.

Rent teknisk skjer dette ved at Vestbanen BRL kjøper eierseksjonene av nåværende eier, Madserud Alle Invest AS. Borettslaget gjør opp kjøpet ved å utstede andel 29 og 30 til Madserud Allé Invest AS. Sistnevnte konverterer deretter restfordringen mot borettslaget til borettsinnskudd. Vestbanen BRL skal ikke få noen kostnader i forbindelse med utvidelsen. Det er en forutsetning at Madserud Allé Invest AS er ajour med alle felleskostnader etc. Madserud Allé Invest AS skal betale dokumentavgift som påløper ved overskjøting til borettslaget.

Det har alltid vært Vestbanen Holding AS og Vestbanen BRL sin intensjon at alle boenhetene i bygget skal få rett til å innlemmes i borettslaget. Det vil redusere kostnadene sammenlignet med om man skal ha noen boenheter som er eid av privatpersoner som eierseksjoner. Borettslaget vi i sa fall ha mindre kontroll med utleie og andre utfordringer i boligseksjoner som ligger utenfor borettslaget.

Forslag til vedtak: Vestbanen BRL erverver seksjon nummer 12 fra Madserud Allé Invest AS (914 081 521) og utsteder andelsbevis på andel 29 og 30 til Madserud Allé Invest AS. Generalforsamlingen vedtar den foreslått utvidelsen av byggeplanen. Se tegning under. Madserud Allé Invest AS pålegges å selge begge andelene til forbrukerkjøpere innen 31.12.2025.



Skjema for fullmakt

Alle andelshavere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en andel har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En andelshaver kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelshaver. Andelshaveren har rett til å ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Fullmaktshaver: _____

Ovennevnte har fullmakt etter borettslagsloven § 7-3 til å stemme for meg på den ordinære generalforsamlingen 2025 i 253 - Vestbanen Brl.

Fullmakten gjelder for

Navn: _____

Adresse: _____

Andel: _____

Dato: _____

Signatur: _____

Oversikt over vedlegg

I tillegg til innkallingen vedlegges følgende:

- Vedlegg 1: Styrets årsmelding
- Vedlegg 2: Årsregnskap 2024 og revisors beretning
- Vedlegg 3: Sak H - Bolignumretegning Munkedamsveien 55 1 etg.
- Vedlegg 4: Sak H - Tildeling og endring av bruksenhetsnumre snr 12 Munkedamsveien 55

Styrets årsmelding 2025

253 - Vestbanen Brl

Org.nr. 933659151

Generelle opplysninger

Boligselskapet er registrert i foretaksregisteret med org.nr. 933659151, og ligger i Oslo kommune.

Tillitsvalgte

Dagens styreleder er:

Ole Fredrik Boldersløw Qvale

Dagens nestleder er som følger:

Kim Johnsen

Dagens styremedlem er som følger:

Magnus Onarheim Dahl

Styrets arbeid i perioden

Borettslaget er fortsatt relativt nyopprettet, og samtlige beboere har flyttet inn i løpet av det siste året. Dette har preget styrearbeidet, da mange rutiner, avtaler og praktiske løsninger har måttet etableres fortløpende. Styret har brukt mye tid og ressurser på å håndtere behov etter hvert som de har oppstått, inkludert oppfølging av serviceavtaler, økonomiske forhold og spørsmål i forbindelse med innflytting og oppussing.

I perioden har det foregått omfattende oppussing i de aller fleste andelene. Dette har tidvis ført til støy, rot og frustrasjon mellom naboer. Nå som de fleste arbeidene er ferdigstilt, forventer styret at det blir enklere å ivareta orden og ro fremover. Det gjenstår fortsatt enkelte pågående saker knyttet til oppussing – blant annet søknader hos Plan- og bygningsetaten samt enkelte uavklarte forhold mellom andelseiere. Disse vil følges opp videre av det påtroppende styret etter innføring i sakene.

Det er også oppdaget rotter i kjelleren i løpet av perioden. Anticimex, som borettslaget har avtale med, har vært på befaring og vurdert tiltak for å ytterligere redusere risiko for skadedyr. Dette går blant annet på å isolere bedre rundt enkelte åpninger ved rør inn til kjelleren, og er noe Anticimex har anbefalt å se nærmere på når oppussing næringsarealene er ferdigstilte.

Avtroppende styre har som mål å gi det nye styret en grundig og oversiktlig overlevering, slik at overgangsperioden blir så smidig som mulig – til det beste for alle beboere i borettslaget.

Saker under arbeid og planlegging

Innkomne saker til årsmøtet – oppfølging av påtroppende styre

Styret har mottatt en samlet innmelding fra en beboer med en rekke forslag og innspill til forhold i borettslaget, blant annet knyttet til:

- Støy fra aircondition/vifter i bakgården
- Lukking av dører og porter til enhver tid
- Bruk av bakgården (hundelufting, røyking m.m.)
- Søppelsortering og behov for nye containere
- Renhold og organisering av vaskerommet
- Parkeringsløsninger og rutiner i bakgården
- Renhold i trappeoppganger og vurdering av nytt renholdsfirma
- Luktproblemer fra ventilasjon (matlukt på badet)
- Oppbevaring av eiendeler utenfor inngangsdører
- Behov for bedre kontakt og varsling mellom beboere
- Bruk og tilgjengelighet av tilfluktsrom/lagerplass
- Ønske om automatisk belysning i trappeoppganger
- Felles dugnad med alle beboere
- Forslag om å pusse opp trappeoppgangene

Styret anser at flere av sakene er relevante og bør vurderes nærmere i tiden fremover.

Det sittende styret foreslår derfor at det påtroppende styret følger opp innspillene som en del av sitt arbeid, og anbefaler blant annet:

- Å kalle inn til felles dugnad
- Å vurdere behov for endringer i ordensregler og eventuelt vedtekter
- Å ta stilling til forslag om nye rutiner og løsninger knyttet til fellesarealer, renhold, ventilasjon og tekniske tiltak

- Å se på muligheter for å etablere bedre beboerkommunikasjon, f.eks. gjennom kontaktlister eller en digital beboergruppe

Det anbefales at punktene prioriteres og behandles ut fra hva som er mest presserende, og at beboerne eventuelt involveres i prosessen videre.

Boligselskapets drift

Forretningsførsel

Forretningsførsel er utført av Agio Forvaltning. Dette er utført på en god måte og styret har hatt et godt samarbeid med forvaltningsselskapet.

Selskap:	Agio Forvaltning AS
Org.nr.:	995 366 517
Adresse:	Postboks 113
Postnummer:	9252 Tromsø
Telefon:	922 06 655
E-post:	post@agioforvaltning.no
Hjemmeside:	www.agioforvaltning.no

Revisor

Boligselskapets revisor er BDO.

Forsikring

Boligselskapet er forsikret gjennom IF Forsikring med avtalenummer SP5928973.1.3.

Økonomi

For regnskapstall og budsjett vises det til boligselskapets årsregnskap.

Finansiell risiko

A. Finansiell risiko

Boligselskapet styres av lagets faste innkrevde felleskostnader, samt evnen til å dekke kortsiktige forpliktelser som løpende kostnader. Boligselskapet vurderer finansiell risiko til å være lav.

B. Kredittrisiko

Boligselskapet vurderer kredittrisikoen til å være svært liten. Dette fordi fordringene er sikret med legal pant på opptil 2G.

C. Likviditetsrisiko

Boligselskapet vurderer likviditetsrisikoen til å være lav.

D. Markedsrisiko

Boligselskapet vurderer markedsrisikoen til å være lav.

Styret i 253 - Vestbanen Brl

Årsregnskap 2024
VESTBANEN BRL

Resultatregnskap

VESTBANEN BRL

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024
Salgsinntekt		365 257
Annen driftsinntekt		13 733 703
Sum driftsinntekter		**14 098 960**
Varekostnad		3 700
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	90 835
Annen driftskostnad	3	1 785 384
Sum driftskostnader		**1 879 919**
Driftsresultat		**12 219 041**
Finansinntekter og finanskostnader		
Annen renteinntekt		47 911
Annen finansinntekt		26 538
Annen rentekostnad		104 067
Annen finanskostnad		1 417
Resultat av finansposter		**-31 035**
Resultat før skattekostnad		**12 188 006**
Skattekostnad	4	482 491
Årsresultat	**5**	**11 705 515**
Overføringer		
Avsatt til annen egenkapital		11 705 515
Sum overføringer		**11 705 515**

Balanse

VESTBANEN BRL

Eiendeler	Note	2024
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	146 385 163
Sum varige driftsmidler	**2**	**146 385 163**
Sum anleggsmidler		**146 385 163**
Omløpsmidler		
Fordringer		
Kundefordringer		205 387
Sum fordringer		**205 387**
Bankinnskudd, kontanter o.l		
Bankinnskudd, kontanter o.l.		773 660
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		**773 660**
Sum omløpsmidler		**979 047**
Sum eiendeler		**147 364 210**

Balanse

VESTBANEN BRL

Egenkapital og gjeld	Note	2024
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Aksjekapital	6	160 000
Sum innskutt egenkapital		**160 000**
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		10 509 491
Sum opptjent egenkapital		**10 509 491**
Sum egenkapital	**5**	**10 669 491**
Gjeld		
Avsetning for forpliktelser		
Annen langsiktig gjeld		
Konvertible lån		130 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		**130 000 000**
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld		29 594
Betalbar skatt	4	22 531
Annen kortsiktig gjeld		6 642 594
Sum kortsiktig gjeld		**6 694 719**
Sum gjeld		**136 694 719**
Sum egenkapital og gjeld		**147 364 210**

Oslo
Styret i VESTBANEN BRL

Ole Fredrik Boldersløw Qvale	Kim Johnsen	Magnus Onarheim Dahl
styreleder	nestleder	styremedlem

Noter til regnskapet 2024

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter
Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Skatt
Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivingen reverseres når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 2 Anleggsmidler

		Bygninger og tomter	Maskiner og anlegg	Sum
+	Tilgang kjøpte driftsmidler	148 639 046	8 219	148 647 265
-	Avgang i året	2 171 267		2 171 267
=	**Anskaffelseskost 31.12.24**	**146 467 779**	**8 219**	**146 475 998**
	Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	82 616	8 219	90 835
=	**Bokført verdi 31.12.24**	**146 385 163**	**0**	**146 385 163**
	Årets ordinære avskrivninger	82 616	8 219	90 835
	Økonomisk levetid	0 år	0 år	

Noter til regnskapet 2024

Note 3 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det har ikke vært ansatte sysselsatt i løpet av regnskapsåret.

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelser til fordel for medlemmer av styret eller til annet administrasjon-, ledelses- eller kontrollorgan.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	**2024**	**2023**
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	22 531	0
Endring i utsatt skattefordel	459 960	0
Skattekostnad ordinært resultat	**482 491**	**0**
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	12 188 006	0
Permanente forskjeller	2 204	0
Endring i midlertidige forskjeller	-12 087 796	0
Skattepliktig inntekt	**102 413**	**0**
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	22 531	0
Sum betalbar skatt i balansen	**22 531**	**0**

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2024	**2023**	**Endring**
Varige driftsmidler	136 840 823	138 042 890	1 202 067
Fordringer	0	-16 507 770	-16 507 770
Gevinst - og tapskonto	0	3 217 907	3 217 907
Sum	**136 840 823**	**124 753 027**	**-12 087 796**
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-136 840 823	-126 843 756	9 997 067
Grunnlag for utsatt skatt	**0**	**-2 090 729**	**-2 090 729**
Utsatt skatt (22 %)	**0**	**-459 960**	**-459 960**

Note 5 Egenkapital

	Andelskapital	**Annen egenkapital**	**Sum egenkapital**
Pr. 31.12.2023	0	0	0
Fusjon Munkedamsveien 55 AS	160 000	-1 196 024	-1 036 024
Årets resultat		11 705 515	11 705 515
Pr 31.12.2024	**160 000**	**10 509 491**	**10 669 491**

Noter til regnskapet 2024

Note 6 Fusjon

Munkedamsveien 55 AS (overdragende selskap) har i 2024 fusjonert med Vestbanen Brl (overtakende selskap) etter de ulovfestede reglene om skattefri fusjon mellom denne typen selskaper. Ved fusjonen overtok Vestbanen Brl alle Munkedamsveien 55 AS sine eiendeler, rettigheter og forpliktelser. Praktisk er fusjonen gjennomført som en selskapsrettslig likvidasjon av Munkedamsveien 55 AS.

Fusjonen er gjennomført etter bestemmelsene i aksjelovens kapittel 14 og skattelovens bestemmelser om skattefri fusjon. Fusjonen er gjennomført med skattemessig virkning fra 01.01.2024 og regnskapsmessig virkning fra 01.01.2024. Sammenligningstallene er ikke omarbeidet.

BDO AS
Tærudgata 16, 2004 Lillestrøm
Postboks 134
N-2001 Lillestrøm

Til generalforsamlingen i Vestbanen Brl

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Vestbanen Brl.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap for 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Penneo Dokumentnøkkel: 7Z1YR-V56NZ-DUASK-ZFL41-BEFCS-F5LU9

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Truls Grøstad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7Z1YR-V56NZ-DUASK-ZFL41-BEFCS-F5LU9

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Grøstad, Truls Arne
Partner
På vegne av: BDO
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1989028
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-07-14 08:21:15 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 7Z1YR-V56NZ-DUASK-ZFL41-BEFCS-F5LU9

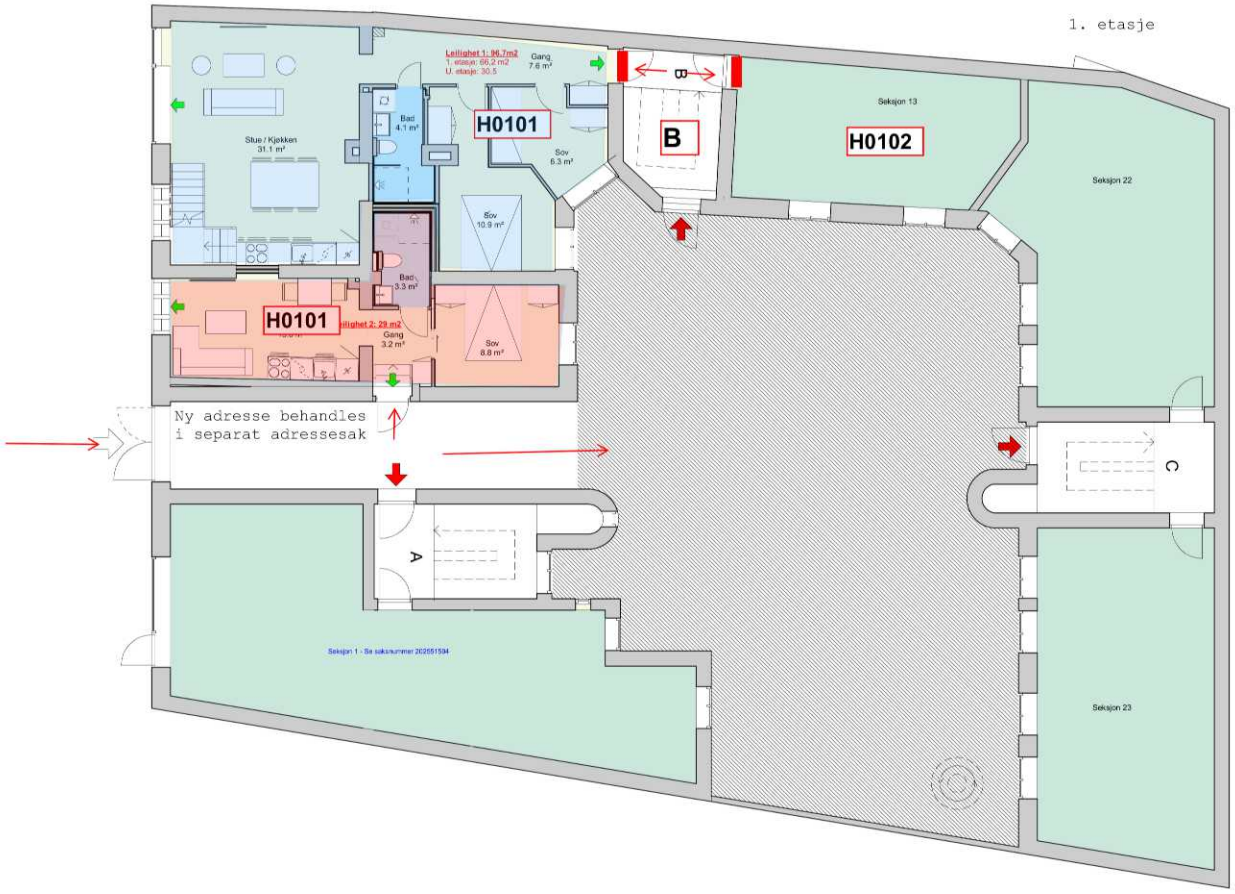
Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Munkedamsveien 55 A-C



Rev.	Revisjon gjelder	Tegn.	KPR	Dato

AS-BUILT
Vedlegg E-06

Tiltakshaver
Stål og Glass AS
Oluf Onsums vei 9, 0680 Oslo

Moi Arkitekter

Prosjekt
Munkedamsveien 55
0270 Oslo
Gnr./Bnr209/233

Tittel
Plan 1. etasje - Ny situasjon

Ansv. PRO ARK	Ansv. Internkontroll	Ferdig kontrollert
CM	EK	
Tegnet av	**Målestokk**	**Dato**
CM	1 : 100	16.07.2025
Saksnr.	**Tegn. nr.**	**Rev.**
2407	A3-101	

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/03481-1	Rutt Männaste	06.08.2025

Bruksenhetsnumre (bolignumre) i 1. etasje vil bli endret

Plan- og bygningsetaten har godkjent etablering av en innvendig trapp på eiendommen gnr. 209, bnr. 233 – Munkedamsveien 55 B.

Vi ønsker samtidig å informere om at bruksenhetsnumrene for sameiet på denne eiendommen er endret. Bakgrunnen for endringen er at boenheten med seksjonsnummer 12 ikke er registrert i matrikkelen, til tross for at den er godkjent som to separate leiligheter.

Som følge av dette er det tildelt to bruksenhetsnumre:

- **H0101** med adresse Munkedamsveien 55 B
- **H0101** (egen ytre inngang) som vil få en ny adresse

Videre er bruksenhetsnummeret (bolignummeret) for seksjonsnummer 13 endret til **H0102**.

Vedlagt følger plantegning som viser de nye bruksenhetsnumrene.

Vi gjør oppmerksom på at tildeling av ny adresse vil bli behandlet i en egen sak. Endringen i matrikkelen kan følges i sak **2025/02137**.

Hvorfor trenger vi bruksenhetsnumre?

Når flere boenheter deler samme veiadresse, identifiserer man den enkelte boenheten ved hjelp av et bruksenhetsnummer. Derfor må hver beboer oppgi riktig bruksenhetsnummer når de registrerer seg i Folkeregisteret. Da blir det lettere for ambulanse, politi og brannvesen å finne riktig bolig ved en utrykning.

Man må også oppgi riktig bruksenhetsnummer hvis man for eksempel skal bestille bredbåndtjenester, eller ønsker å få levert varer og aviser på døra.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

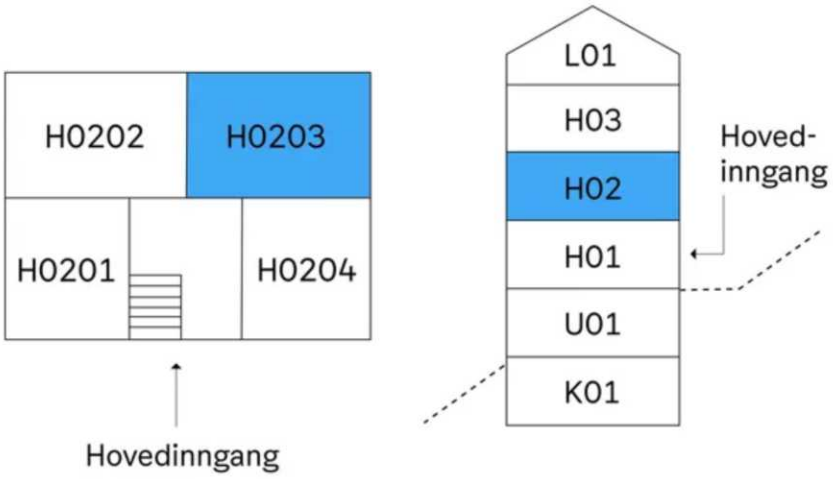
Slik tildeler vi bruksenhetsnumre i Oslo kommune

Bruksenhetsnummeret består av en bokstav og fire tall. Bokstaven forteller om boligen ligger i hovedetasje (H), underetasje (U), kjelleretasje (K) eller i loftsetasje (L). De to første tallene viser hvilken etasje leiligheten ligger i, og de to siste tallene angir hvor i etasjen den ligger.

Når vi tildeler bruksenhetsnumre, ser vi for oss at vi står utenfor bygningen og ser mot hovedinngangen til oppgangen. Så teller vi boenhetene fra venstre mot høyre, med klokken. Vi ser altså ikke for oss at vi teller oppe i etasjen, for da kan nummereringen bli annerledes enn når vi tar utgangspunkt i ytre inngangsdør.

Vi starter å telle den første boenheten til venstre for hovedinngangen. Så teller vi videre med klokken, hele veien rundt planet, til du kommer til boligen din. Den siste boenheten vi teller, ligger vanligvis til høyre for hovedinngangen. Men hvis en boenhet ligger rett over hovedinngangen, så er det denne vi teller til slutt.

Eksempel: Hvis bruksenhetsnummeret er H0203, ligger leiligheten i 2. etasje som nummer tre fra venstre etter hovedinngangen, sett utenfra.



Har alle etasjene samme planløsning som første etasje, vil nummereringen bli den samme for alle etasjene, bare med ulikt etasjenummer foran.

Alle flerboligbygg må følge det samme prinsippet for at det skal bli enkelt å finne fram. Derfor vil vi endre bruksenhetsnumrene, slik at de blir tildelt i tråd med det enhetlige systemet som vi skal følge i Oslo kommune.

Har vi oversett noe?

Hvis dere mener at vi har oversett noe eller misforstått forholdene på eiendommen, ber vi om en tilbakemelding på dette. Fristen for å sende oss en uttalelse er 8. september 2025. En uttalelse skal være begrunnet og undertegnet, og du kan sende den til postmottak@pbe.oslo.kommune.no.

Hva skjer videre?

De nye bruksenhetsnumrene blir gjeldende når vi legger dem inn i matrikkelen (Norges offisielle register for adresser, bygg og eiendom).

Når de nye bruksenhetsnumrene blir gjeldende, må dere merke hver boenhet med riktig bruksenhetsnummer og adresse. Ett merke skal festes på eller ved inngangsdøren til hver boenhet (ikke inne i dørkarmen), og det skal være synlig fra utsiden. Vi anbefaler også at dere merker hver postkasse.

Adressemerker må bestilles fra en privat aktør. Du kan prøve disse søkeordene på nett: «dørskilt» og «postkasseskilt».

Les mer om adressemerker her:
https://www.kartverket.no/eiendom/adressering/adressemerker

Ta kontakt med Folkeregisteret

Det er viktig at riktig bruksenhetsnummer er registrert på den enkelte i Folkeregisteret. En mulighet er at hver beboer selv registrerer seg riktig hos Folkeregisteret. Dette kan dere gjøre på «Min side» på www.skatteetaten.no/person eller på telefon 80 08 00 00.

Vi gjør oppmerksom på at fødselsnumre ikke må sendes over via e-post. Folkeregisteret trenger ikke fødselsnumre når de skal endre bruksenhetsnummer eller adresse for personer som fortsatt bor på den samme eiendommen.

Husk å gi beskjed til andre berørte

Denne endringen vil få virkning for alle som bor og driver næring på eiendommen. Dette brevet er kun sendt til styret i sameiet på eiendommen. Det er derfor viktig at dere gir beskjed til alle berørte om den forestående endringen.

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler Rutt Männaste på telefon 91 24 55 29 hvis du har spørsmål. Henvendelse på e-post kan sendes til postmottak@pbe.oslo.kommune.no.

Husk å oppgi saksnummeret vårt i emnefeltet.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. Der kan du se saksopplysninger og dokumenter, og du kan sende inn dokumentasjon direkte til saken.

Vennlig hilsen

Rutt Männaste
saksbehandler
seksjon matrikkel

Stig Knutsen
stedfortreder for seksjonsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Bolignumretegning

Mottakere:
BA5 INVEST AS
MUNKEDAMSVEIEN 55 EIERSEKSJONSSAMEIE

Kopi til:
MOI ARKITEKTER AS

Docusign Envelope ID: 5A88CC7B-1E98-882C-8037-B090D469DBB4

Protokoll fra Generalforsamling avholdt 04.06.2026

Saksliste

1. Konstituering

a) Status frammøte

- 21 andelseiere til stede.

b) Godkjenning av innkalling

- Enstemmig godkjent.

c) Valg av referent

- Hannah Romfog er enstemmig godkjent.

d) Valg av møteleder

- Lisa Robertsen er enstemmig godkjent.

e) Valg av protokollunderskrivere

- Lisa Robertsen og Erlend Otto Brenne Melzer er enstemmig godkjent.

f) Valg av tellekorps

- Elisiff Wennersgaard er enstemmig godkjent.

g) Godkjenning av dagsorden

- Enstemmig godkjent.

2. Styrets årsmelding

Styrets årsmelding er til orientering for generalforsamlingen og andelshaverne.

3. Årsregnskapet 2025 og revisjonsberetning

Forslag til vedtak: Styre foreslår å godkjenne årsregnskapet

Agio sender årsregnskapet til digital godkjenning når dette er klart.

4. Godtgjørelse til styret

Generalforsamlingen skal vedta et honorer for gjennomførte styreperiode

Docusign Envelope ID: 5A88CC7B-1E98-882C-8037-B090D469DBB4

Forslag til vedtak: Styret foreslår at honoraret settes til 30.000 til styreleder og 20.000 til styremedlemmer.

Vedtak: Styrets forslag til vedtak er enstemmig godkjent.

4. Valg av styreleder

Dagens styreleder Lisa Robertsen fratreder. Ole Einar Skredegård stiller til valg som styreleder.

Vedtak: Enstemmig godkjent at Ole Einar Skredegård er ny styreleder.

5. Valg av nytt styremedlem

Lena Bolin har trukket seg som styremedlem på grunn av flytting. Lisa Robertsen stiller til valg som styremedlem.

Vedtak: Enstemmig godkjent at Lisa Robertsen inntar stilling som styremedlem.

6. Utskifting av vinduer og verandadører

Det er innhentet tilbud på utskiftning av vinduer og verandadører i borettslaget. Kun vinduer som er eldre enn 3 år blir skiftet. Endelig tilbud er 2.697.588 og vil bli finansiert gjennom lån.

Forslag til vedtak: Styret forslår å godkjenne utskift av vinduer og verandadører

Vedtak: Styrets forslag til vedtak er godkjent med 18 av 21 stemmer.

7. Utskift av nøkkelsystem

På grunn av gjentatte innbrudd i eiendommen samt at det mangler 8 masterkeys har vi innhentet tilbud på utskifting av nøkkelsystemet. Vi har innhentet to tilbud. Vedtaket blir finansiert gjennom lån. - - Utskift av låser i felles inngangsdører og boddører- 15.638,- Utskift av alle låser i bygget- 72.906,-

Forslag til vedtak: Av sikkerhetsmessige årsaker foreslår styret å skifte ut alle låser i bygget.

Vedtak: Styrets forslag til vedtak er godkjent med 20 av 20 stemmer – en andelseier har dratt.

8. Vaktmester

Docusign Envelope ID: 5A88CC7B-1E98-882C-8037-B090D469DBB4

Ole Einar Skredegård overtar vaktmesterposten etter Lena Bolin.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at vedtaket godkjennes.

Vedtak: Enstemmig vedtatt at Ole Einar Skredegård er ny vaktmester.

9. Innsendte saker:

Innsendt av Elisiff Wennersgaard:

- Generalforsamlingen best tas stilling til om borettslaget skal fremme et pengekrav mot tidligere styre og/eller selgere av Vestbanen borettslag.
- Bakgrunnen er at det i ettertid har kommet frem opplysninger om forhold ved borettslaget som etter vårt syn ikke ble tilstrekkelig eller korrekt opplyst ved salget. Dette har medført betydeligere uforutsette kostnader for borettslaget og andelseier. Det gjelder saker som bla: rotteproblemer i borettslaget, ødelagt brannanlegg, dobbel forretningsfører- og revisor kostnader, seksjoneringskostnader.
- Generalforsamlingen bes derfor vedta at styret får fullmakt til å utrede saken nærmere, innhente nødvendig juridisk bistand og, dersom det vurderes å være grunnlag for det, fremme krav om erstatning eller annen økonomisk kompensasjon overfor ansvarlige parter.
- Ønsker først og fremst at styret innhenter dokumentasjon og informasjon om eventuelle krav, også videre få juridisk bistand gjennom advokat forsikring til borettslaget.

Forslag til vedtak – vurdering av pengekrav mot tidligere styre/selgere.

Vedtak: Det er enstemmig godkjent at styret får fullmakt til å utrede et mulig pengekrav mot tidligere styre/selger.

Docusign Envelope ID: 5A88CC7B-1E98-882C-8037-B090D469DBB4

Referat:

Internett.

Flere andelseiere har meldt fra om problemer med å få tilgang til internettjenesten som inngår i borettslagets kollektive avtale med Telia. Det ser også ut til at det er gitt ulike beskjeder fra Telia i forbindelse med tilkobling.

Styret ønsker å kartlegge omfanget av problemet og ber derfor alle andelseiere om å sende en e-post til styrets e-postadresse med informasjon om de har fått tilgang til tjenesten eller ikke. På bakgrunn av tilbakemeldingene vil styret følge opp saken videre med Telia.

Signed by:
A054582BE92B44B...

Lisa Robertsen, Styreleder

Signed by:
6F69D8B1DA094AF...

Erlend Otto Brenne Melzer, Andelseier

Docusign Envelope ID: 0330DFD0-9E5C-4970-913B-F63F304BD97E

Referat fra ekstraordinær generalforsamling, 03.11.2025

Generelt om generalforsamlingen

Ekstraordinær generalforsamling 2025 for 253 - Vestbanen Brl

Organisasjonsnummer: 933659151

Dato: 03.11.2025, klokken 18:00-19:30

Sted: Deichman Bjørvika, Møterom: Blankvann i underetasjen

Form: Fysisk fremmøte, 10 andelseiere til stedet

Docusign Envelope ID: 0330DFD0-9E5C-4970-913B-F63F304BD97E

Saksliste

1. Konstituering

a) Status frammøte – 10 andelseiere til stede.

b) Godkjenning av innkalling: Godkjent.

c) Valg av referent – Hannah Romfog

d) Valg av møteleder – Lisa Robertsen

e) Valg av protokollunderskrivere – Lisa Robertsen, Sophia Greve

f) Valg av tellekorps – Elisiff Wennersgaard

g) Godkjenning av dagsorden: Godkjent.

2. Godkjenning av vedtekter og husordensregler

Styret har utarbeidet nye vedtekter som samsvarer med borettsloven. Styret har også foretatt endringer på husordensreglene.

Forslag til vedtak: Styret foreslår å godkjenne reviderte vedtekter og husholdningsregler.

- **Vedtak** (enstemmig, 10/10):
    1. Reviderte vedtekter godkjennes med endringene fremmet av Bardh Musiqi under sak 4 a–b.
    2. Endringer i husordensreglene godkjennes, inkl. justeringer vedtatt i møtet (se også saker under pkt. 4 d).

3. Fordeling av bod til andel 29 og 30

De to nye andelene som ble innlemmet i borettslaget hadde ikke boder tilknyttet andelene. Da det ikke var flere ledige boder, foreslår styret at det blir tatt ca 3 kvm av vaktmesterboden og gjort om til to nye boder.

Forslag til vedtak: Styre foreslår å godkjenne at andel 29 og 30 får boder.

- **Vedtak** (enstemmig, 10/10): Godkjent. Andel 29 og 30 tildeles boder etter arealer omdisponert fra vaktmesterbod.

4. Innkomne saker

a) Vedtekter – innsendt av Bardh Musiqi

Forslag til vedtak:

Endre vedtektene i punkt 2 til følgende:

«*kun fysiske personer kan være andelseiere med unntak av juridiske personer som følger av borettslagsloven § 4-2*".

Docusign Envelope ID: 0330DFD0-9E5C-4970-913B-F63F304BD97E

Styrets innstilling: Styret foreslår at vedtektene punkt 2 endres til foreslått

b) Endring av vedtekter- Innsendt av Bardh Musiqi

Forslag til vedtak: Punkt 3.2 og underpunkter endres slik at de samsvarer med borettslagsloven

Styrets innstilling:

Styret foreslår at punkt 3.2 i vedtektene endres til følgende:

3.2 Overlating av bruk til andre

3.2.1 Overlating av bruken når andelseieren selv bor i boligen.

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av heile boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. For bruksoverlatelse som faller innenfor denne bestemmelsen skal andelseier opplyse styret om navn på leietaker og datoer for utleie. Forannevnte opplysninger skal fremstilles for styret senest dagen før utleiedatoen inntrer.**3.2.2 Overlating av bruken for opptil tre år**

Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av heile boligen til andre for opptil tre år dersom andelseieren selv eller en person som nevnt i § 5-6 første ledd nr. 3 i borettslagsloven, har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

3.2.3 Overlating av bruken med særlig grunn

Andelseiere kan elles med godkjenning fra styret overlate bruken av heile bustaden dersom

1. andelseieren er en juridisk person, eller

2. andelseieren skal være borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller

3. et medlem av husstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefelle, eller

4. det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.

- **Vedtak** (enstemmig, 10/10): Godkjent.

C) Ny vaktmester- innsendt av Lena Bohlin

Forslag til vedtak: På grunn av planlagt salg av leiligheten vil tiltenkt vaktmesterpost ikke kunne gjennomføres. Foreslår valg av ny vaktmester.

Styres innstilling: Styret foreslår valg av ny vaktmester

- **Vedtak** (enstemmig, 10/10):

Docusign Envelope ID: 0330DFD0-9E5C-4970-913B-F63F304BD97E

- Styret sender ut forespørsel til andelseiere om interesse for vaktmesterverv.
- Midlertidig løsning: Felles dugnadsordning («alle er litt vaktmester»).
- Styret sørger for lager av lyspærer m.m. på vaktmesterrommet.
- Det utarbeides enkel oversikt/brukerveiledning for stengekraner.

D) Saker fra generalforsamling august 2025

Innkomne saker til årsmøtet august 2025 – oppfølging av påtroppende styre

Styret har mottatt en samlet innmelding fra beboere med en rekke forslag og innspill til forhold i borettslaget, blant annet knyttet til:

- Støy fra aircondition/vifter i bakgården: Under utbedring.

- Lukking av dører og porter til enhver tid. ***Tiltak****: Styret setter påminnelse og oppslag på dør; informere leietakere om at dører skal holdes stengt.*

- Bruk av bakgården (hundelufting, røyking m.m.): Inntatt som punkt i husordensreglene.
    - **Vedtak**: Godkjent (enstemmig, 10/10).

- Søppelsortering og behov for nye containere: Én ny container på plass; en til bestilles.

- Renhold og organisering av vaskerommet: Styret tar opp med dagens renholdsfirma å inkludere vaskerom; følges opp og vurderes gjennom vinteren; ev. bytte firma til våren.

- Parkeringsløsninger og rutiner i bakgården*:* Det innføres parkeringsforbud i bakgården. Av- og pålessing ved flytting o.l. er tillatt for kortere tid, forutsatt at adkomst ikke blokkeres. Mopeder kan parkeres i bakgården, men det er forbudt å starte eller kjøre mopeder i bakgården; mopeder skal trilles inn og ut av hensyn til støy.
    - **Vedtak**: Enstemmig. 10/10 andelseiere stemte for denne justeringen i husordensreglene.

- Renhold i trappeoppganger og vurdering av nytt renholds selskap- *Vi er i kontakt med renholds selskapet og ønsker deres vurdering av renhold. Enighet om å se dette litt an fremover. Muligens purre en runde til på bedre vask. Høre med selskapet vi har i dag om de kan ta vaskerommet også. Muligens se etter et annet firma til våren.*

Docusign Envelope ID: 0330DFD0-9E5C-4970-913B-F63F304BD97E

- Luktproblemer fra ventilasjon (matlukt på badet): På vent. Bardh sjekker rimelig vifteløsning til bad.

- Oppbevaring av eiendeler utenfor inngangsdører: Presisert i husordensregler at oppbevaring ikke er tillatt; søppel uttrykkelig forbudt. Kun dørmatter tillatt.
    - **Vedtak**: Godkjent (enstemmig, 10/10).

- Behov for bedre kontakt og varsling mellom beboere: Andelseierne opplever at messengerchatten og facebookgruppen er gode platformer for kommunikasjon.

- Bruk og tilgjengelighet av tilfluktsrom/lagerplass: Det er ryddet en bod ved siden av vaskerommet, denne kan brukes til ekstra lagring ved behov. Kontakt styret om dere har behov for ekstra lagring. (Info.)

- Ønske om automatisk belysning i trappeoppganger: Forslag fra styret er å skrifte til en svakere og varmere lyspære.
    - **Vedtak** (enstemmig, 10/10): Innkjøp og skifte til svakere/varmere lyspærer i oppgangene.

- Felles dugnad med alle beboere- *lørdag 8 november, klokken 11.* **Oppgaver/forberedelser:** Bardh avklarer tilgang til henger; Andreas innhenter container-priser; styret kjøper inn vaskemateriell. Styret vurderer også behov for dørlukkere etter innspill fra andelseier.

- Forslag om å pusse opp trappeoppgangene. Styret foreslår dette som felles dugnad til våren.
    - **Vedtak**: Godkjent (enstemmig, 10/10). Settes opp som felles dugnad til våren; innkjøp av sparkel og maling.

Øvrige innspill

- Deling av toalett/boder mellom etasjer: For delte arealer mellom etasjer deles bruken 50/50 mellom andelseiere som deler etasje. Den enkelte andelseier bærer egne kostnader knyttet til bruk av disse arealene.

  Vedtak: Godkjent (enstemmig, 10/10).

- Rotteproblematikk: Diskusjon om kostnadsdekning fra Madserudalle Invest AS for utbedringer.

- Sosiale tiltak: Ønske om en sommerfest og/eller et jule-/nyttårsbord. Styret kommer tilbake med forslag til dato(er).

6. Informasjon fra styret

Docusign Envelope ID: 0330DFD0-9E5C-4970-913B-F63F304BD97E

- Ny fordelingsnøkkel (under utarbeidelse): Styret innhenter opplysninger om kvm fra tilstandsrapporter.
- Mulig utbedring av brannvarslingsanlegget: Oppfølges av styret.
- Bygningssjekk: 18. november.
- Dugnad: Se pkt. 4 d (8. november).

7. Oppfølgingspunkter

- Styret: Utsendelse om vaktmesterverv; oppslag/påminnelse om dører/porter; bestille ekstra container; avklare vaskerom med renhold; kjøpe inn lyspærer og skifte i oppganger; vurdere dørlukkere; innhente kvm-data til fordelingsnøkkel; informere om sosialt arrangement og dugnad.

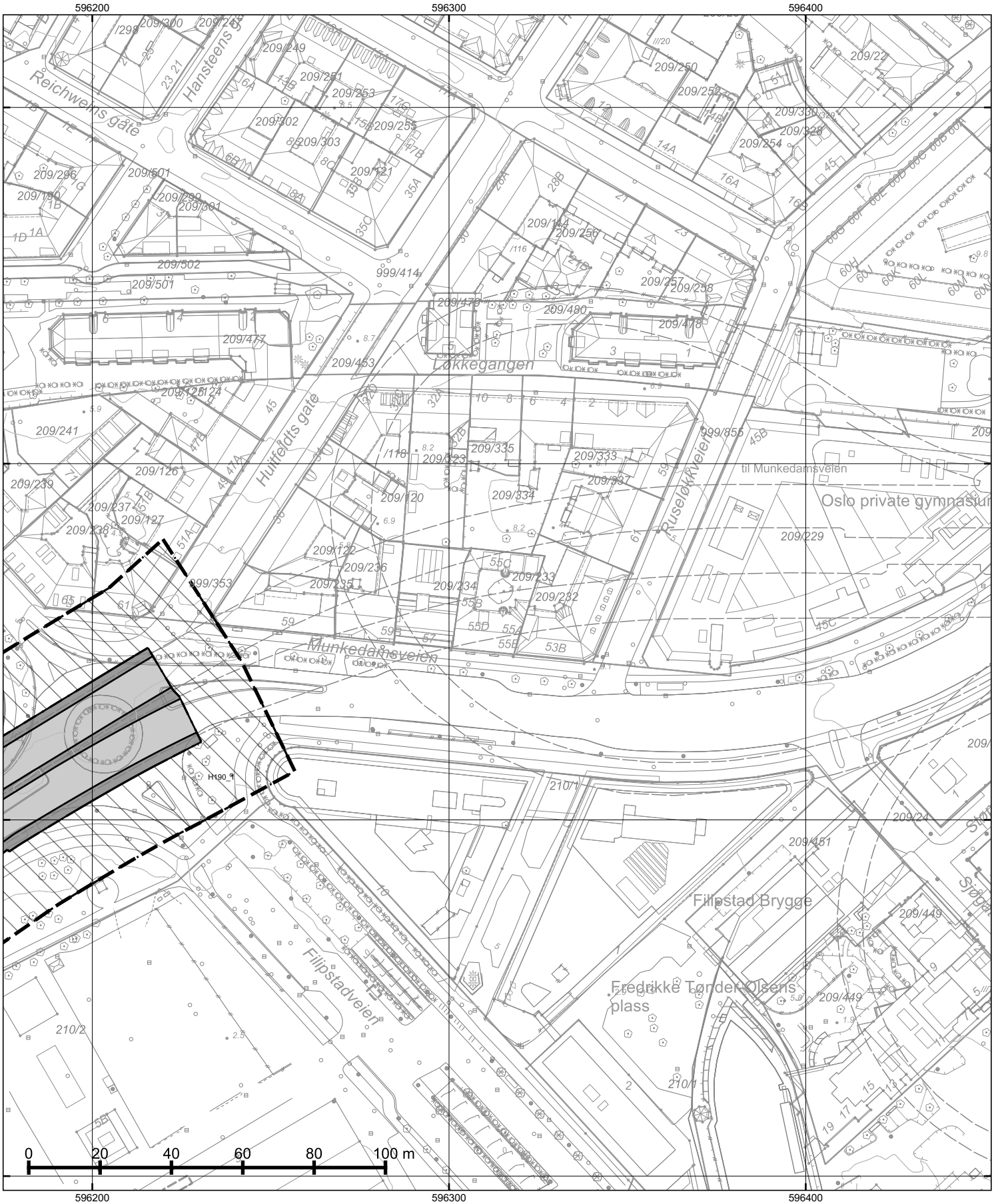
Signaturer

Møteleder: Signed by: Lisa Robertsen A054582BE02B44B...

Lisa Robertsen

Protokollunderskriver: Signed by: SMG 491941662DA540A...

Sophia Greve



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.06.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 159746/ 86535513

Deres ref.:

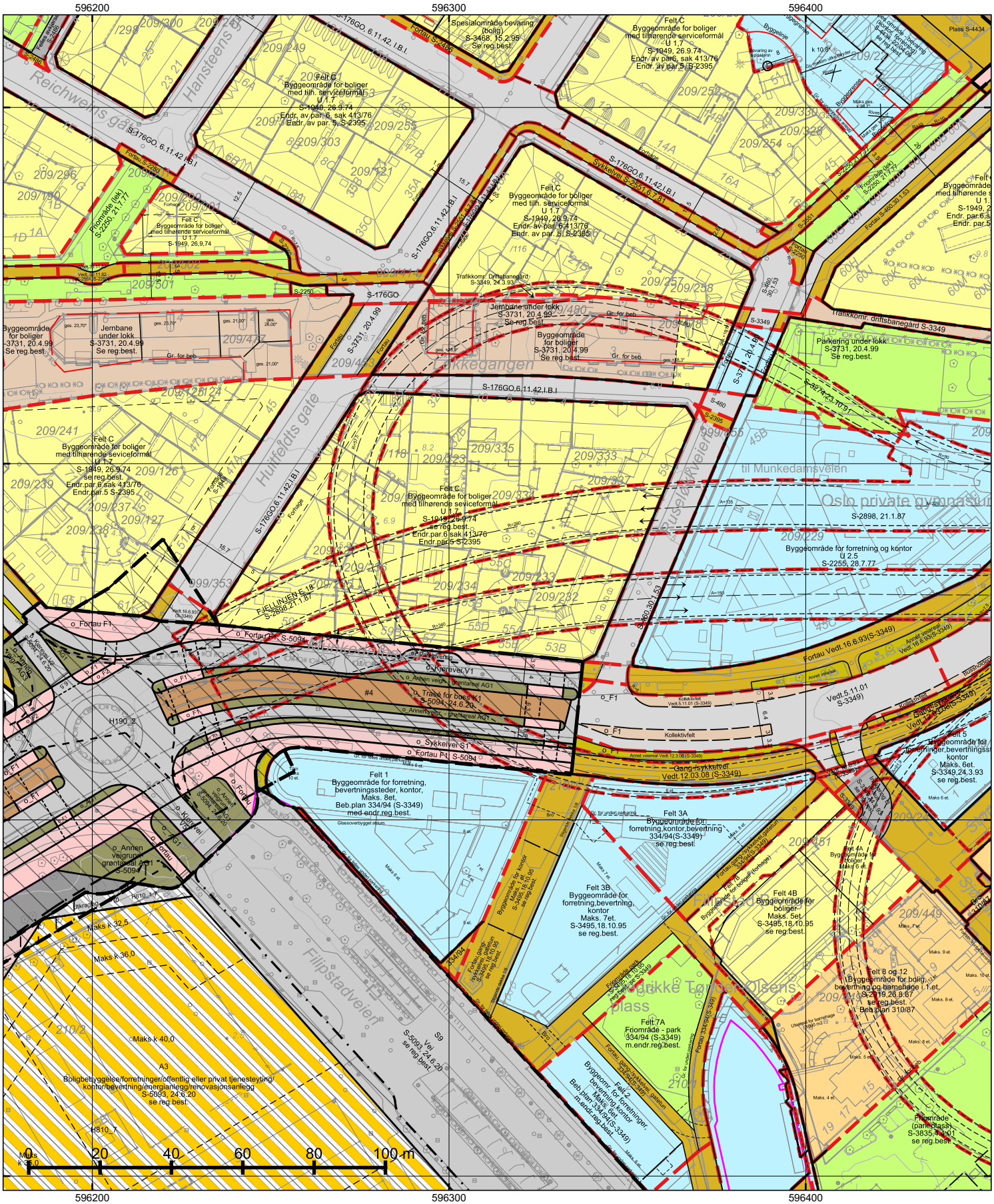
Adresse: Munkedamsveien 55

Kommentar:

Gnr/Bnr: 209/233

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


596200
596300
596400
6642900
6642800
6642700
6642600
Reichwalds gate
Hansteensgt.
Huitfeldts gate
Filipstadveien
Sykkegangen
Fjellinjen E 18
Felt C
Byggeområde for boliger med tilhørende serviceformål
U 1.7
S-1949, 26.9.74
Endr. av par. 6, sak 413/76
Endr. av par. 5, S-2395
Felt 1
Byggeområde for forretning, bevertningssteder, kontor,
Maks. 8et.
Beb.plan 334/94 (S-3349)
med endr.reg.best.
Felt 3A
Byggeområde for forretning,kontor,bevertning
334/94(S-3349)
se reg.best.
Felt 3B
Byggeområde for forretning,bevertning, kontor
Maks. 7et.
S-3495,18.10.95
se reg.best.
Felt 4B
Byggeområde for boliger
Maks. 5et.
S-3495,18.10.95
se reg.best.
Felt 7A
Friområde - park
334/94 (S-3349)
m.endr.reg.best.
Felt 8 og 12
Byggeområde for bolig, bevertning og barnehage i 1.et.
S-2919,26.9.87
se reg.best.
Beb.plan 310/87
Felt 5
Byggeområde for forretninger,bevertningss kontor
Maks. 6et.
S-3349,24.3.93
se reg.best.
Byggeområde for forretning og kontor
U 2.5
S-2255, 28.7.77
Oslo private gymnasium
S-2898, 21.1.87
til Munkedamsveien
Parkering under lokk
S-3731, 20.4.99
Se reg.best.
Jernbane under lokk
S-3731, 20.4.99
Se reg.best.
Trafikkomr. driftsbanegård S-3349
Gr. for beb.
Fortau
Kollektivfelt
Gang-/sykkelvei
Vedt.12.03.08 (S-3349)
Vedt.5.11.01 (S-3349)
Vedt.16.6.93(S-3349)
Annet veiareal
Annen veigrunn - grøntareal AG1
Annen veigrunn - grøntareal AG2
Trasé for buss/trikk
Sykkelvei S1
Friområde (park) S-2230, 21.177
Friområde (lek) S-2230, 21.177
Friområde (park/plass) S-3835,4.4.01
se reg.best
Byggeområde for boliger
med tilhørende serviceformål
U 1.7
S-1949, 26.9.74
se reg.best.
Endr.par.6 sak 413/76
Endr.par.5 S-2395
Byggeområde for boliger
med tilh. serviceformål
U 1.7
S-1949, 26.9.74
Endr. av par. 6,413/76
Endr. av par. 5, S-2395
Byggeområde for boliger
med tilh. serviceformål
U 1.7
S-1949, 26.9.74
Endr. av par. 6 sak 413/76
Endr. av par. 5, S-2395
Spesialområde bevaring (bolig)
S-3468, 15.2.95
Se reg.best.
Felt C
Byggeområde for boliger
med tilhørende serviceformål
U 1.7
S-1949, 26.9.74
Endr. av par. 6, sak 413/76
Endr. av par. 5, S-2395
Felt C
Byggeområde for boliger
med tilhørende sviceformål
U 1.7
S-1949, 26.9.74
se reg.best.
Endr.par.6 sak 413/76
Endr.par.5 S-2395
Byggeområde for boliger
-3731, 20.4.99
Se reg.best.
Jernbane under lokk
S-3731, 20.4.99
Se reg.best.
Gr. for beb.
Byggeområde for boliger
S-3731, 20.4.99
Se reg.best.
Gr. for beb.
Jernbane under lokk
S-3731, 20.4.99
Se reg.best.
Trafikkomr. driftsbanegård
S-3849, 24.3.93
Byggeområde for forretninger, bevertning,kontor
Maks. 6et.
Beb.plan 334/94(S-3349)
m.endr.reg.best.
Byggeområde for kontor
Maks. 6et.
S-3495,18.10.95
se reg.best.
Byggeområde for forretning, kontor
Maks. 6et.
S-3495,18.10.95
se reg.best.
Byggeområde for boliger
Maks. 4et.
S-3495,18.10.95
se reg.best.
Byggeområde for boliger
Maks. 6et.
S-3495,18.10.95
se reg.best.
Byggeområde for boliger
Maks. 7et.
S-3495,18.10.95
se reg.best.
Byggeområde for boliger
Maks. 6

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 190 - Garasje
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 333 - Område avsatt til jernbaneformål
- 335 - Torg
- 450 - Småbåthavn

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2061 - Trase for nærmere angitt kollektivtransport
- 2073 - Kollektivholdeplass
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 662 - Spesialområde bevaring kontor
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpGjennomføringSone
- RpGjennomføringGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

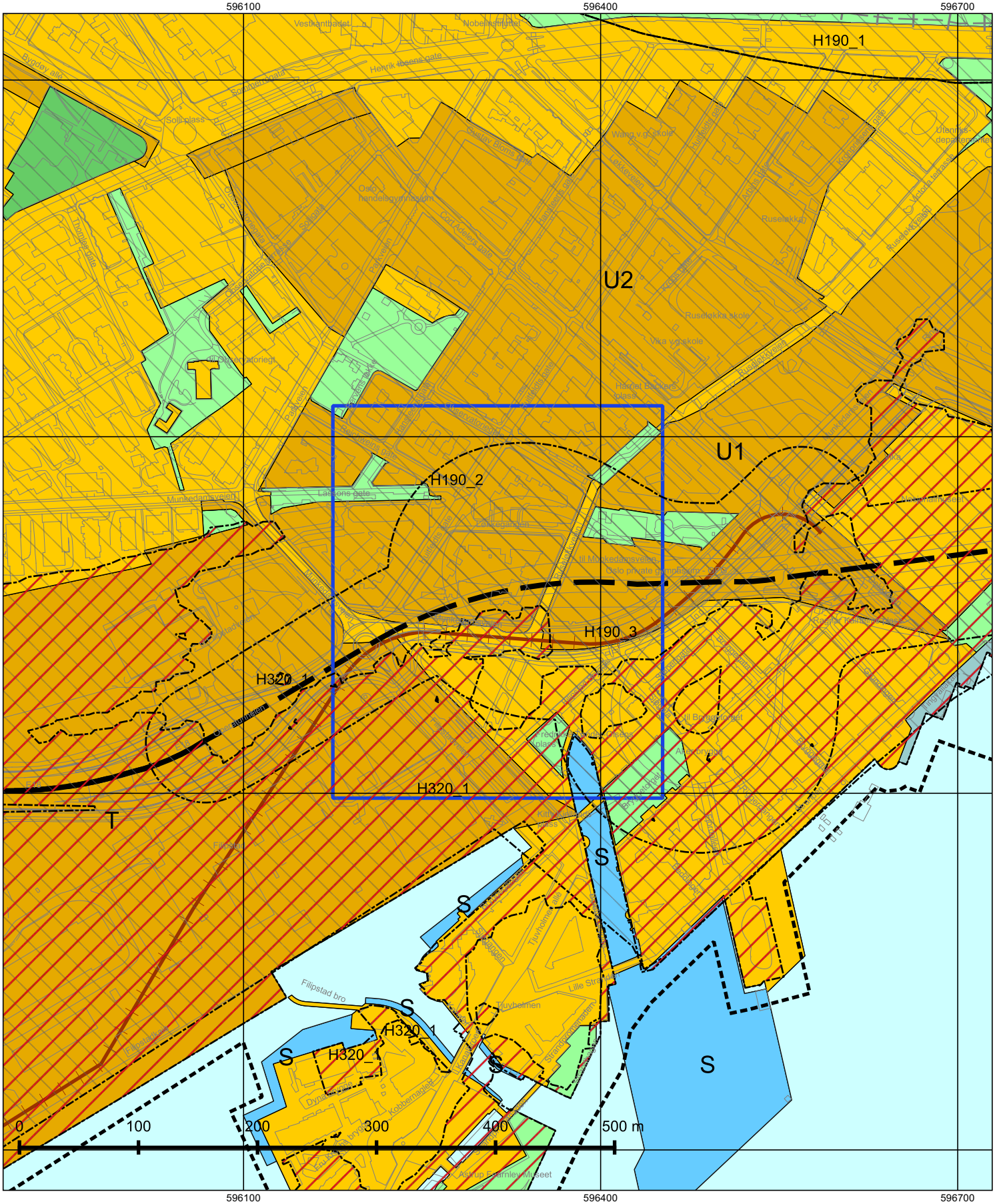
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 78 - Forhage
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bygning som forutsettes revet
- Regulert fotgjengerfelt
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159746/86535513
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-1949

Endret reguleringsplan for kvartalene mellom Drammensveien og Drammensbanen fra Leiv Eirikssons gate til Arbiens gate, Ruseløkkveien og Munkedamsveien - Ruseløkka/Hjortnes/Skillebekk, Oslo kommune

Vedtaksdato: 26.09.1974
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197401375
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer: V101091, 10385

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Med endringer sak 413/76 og S-2395

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR KVARTALENE MELLOM DRAMMENSVEIEN OG DRAMMENSBANEN FRA LEIV EIRIKSSONS GATE TIL ARBIENS GATE, RUSELØKKVEIEN OG MUNKEDAMSVEIEN - RUSELØKKA/HJORTNES/SKILLEBEKK, OSLO KOMMUNE.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 1. Gjeldende byggelinjer, byggegrenser og forhager opprettholdes.

§ 2. I plansone A, B, C og D kan det innpasses sosiale fellesfunksjoner og servicefunksjoner (barnehage, nærbutikker, helsesenter, kafé, ungdomsklubb etc.) dersom disse etter bygningsrådets skjønn i det vesentlige vil betjene strøket.

§ 3. Bygningsrådet kan forlange at det ved byggemelding for enkelteiendommer vises hvordan det omsøkte prosjektet kan passes inn i en plan for det aktuelle kvartal eller den aktuelle plansone.

§ 4. Med bebyggelsesplanen skal det følge plan for plassering av anlegg som nevnt i bygningslovens paragraf 69. Denne planen skal primært sikre beboerne tilfredsstillende opphold i det fri.

§ 5. Ved nybygg må utnyttelsesgraden holdes innen den utnyttelsesgraden som er angitt på reguleringskartet for vedkommende felt. (Se vedl. kopi av endr. av 9/5-79 sak 2395)

§ 6. Ved nybygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
- 30% 2-roms leiligheter
- 70% 3-roms eller større leiligheter med hovedvekten på 4-roms.

De ulike leiligheters størrelse (antall m2) må ikke overstige Husbankens arealgrenser.
Tillegg til paragraf 6 se sak 413/76

§ 7. Det enkelte felt skal dekke sitt eget parkeringsbehov. Parkeringen skal søkes samlet i fellesanlegg.
Parkeringsanleggene skal fortrinnsvis lokaliseres til det overordnede veinettet. (Drammensveien, Filipstadveien)
Det skal etableres en bilplass pr. familieleilighet og 0,5 bilplass pr. hybelleilighet (innbefattet 2-roms).

§ 8. Med unntak av Løkkeveien (Dronning Mauds gate) skal gatene være lokale atkomster. I den grad tverrprofilet ikke er vist i reguleringsplanen kan dette fastsettes av bygningsrådet.

§ 9. Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

§ 10. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

*** SLUTT PÅ S-1949 ***

sak 413/76 i møte 03.11.1076

Forslag til vedtak:

I medhold av par 28 nr. 2 og under henvisning til par 26 g i bygningslov med vedtekt for Oslo, vedtar bygningsrådet endringer av paragraf 6 i reguleringsbestemmelsene i tilknytning til "Ruseløkka/Skillebekkplanen".

§ 6 skal lyde:

a) "Ved nybygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
   - 30% 2-romsleiligheter
   - 70% 3-romsleiligheter eller større, med hovedvekten på 4-roms.

   De ulike leilighetsstørrelser (antall m2) må ikke overstige Husbankens arealgrenser."

b) "Ved ombygging eller delvis ombygging av eksisterende bygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
   - 30% 2-romsleiligheter
   - 70% 3-romsleiligheter eller større, med hovedvekten på 4-roms."

Enstemmig vedtatt.

*** SLUTT PÅ 413/76 ***

S-2395,09.05.79

ENDRET REGULERINGSPLAN FOR TRAFIKKSANERING I RUSELØKKA/SKILLEBEKK-OMRÅDET. - FORTAU OVER FRAMNESVEIEN, PARKVEIEN, RUSELØKKVEIEN v/nr.59, I KRYSSENE MUNKEDAMSVEIEN / HUITFELDTS GATE OG RUSELØKKVEIEN / CORT ADLERS GATE. RUSELØKKA/SKILLEBEKKPLANEN: ENDRING AV PARAGRAF 5 I REGULERINGSBESTEMMELSENE (ETASJETALL), OSLO KOMMUNE.

Deres brev av 20.mars 1979.

I medhold av par. 28,1, jfr. par. 27 i bygningsloven av 18. juni 1965 stadfester departementet vedtak av Oslo kommunestyre den 14. mars 1979 om nevnte regulering.

Videre stadfester departementet kommunestyrets vedtak samme dag om endring av par 5 i reguleringsbestemmelsene i tilknytning til reguleringsplan for Ruseløkka/Skillebekk, stadfestet 26. september 1974.

Reguleringsbestemmelsenes par 5 skal lyde:

"Ved nybygg må utnyttelsesgraden holdes innenfor den utnyttelsesgrad som er angitt på reguleringskartet for vedkommende felt. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer".

Plan- og bygningsetaten

Dato: 22.06.2026
Kunde: Jonas Øien
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86535513
Deres ref: 9302667

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 209, BNR. 233.

Vi viser til bestilling av 22.06.2026 for eiendom gnr. 209, bnr. 233.

GNR. 209 BNR. 233

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.07.1841.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

565 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

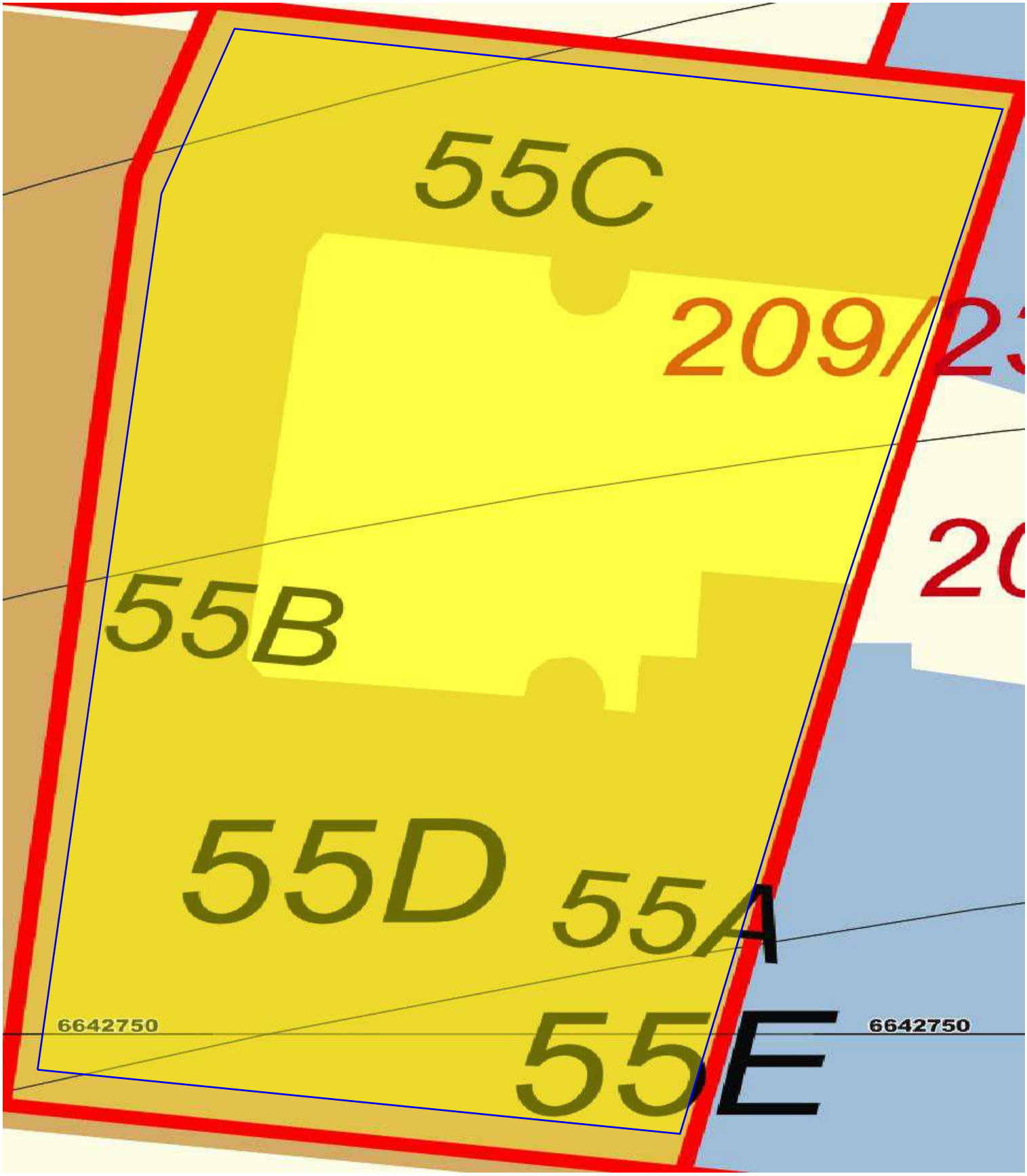
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Plan- og bygningsetaten

FRA STADSINGENIØREN.

V. D. J.-No. 117. 97

STADSKONDUKTØREN 1500 97 KRISTIANIA

For den paa Grunden No. 55 Skinkesamveien

under 8de Mai 1897. anmeldte Bygning afgives herved følgende Bestemmelser i Henhold til Christiania Bygningslovs §§ 13, 14 og 15.

Bygningen og Grunden maa forsynes med de i Loven paabudne Render, som maa gives et Fald til Kloaken af mindst 1 cm. paa 60 cm. Dræneringen maa udføres efter Ridset paa Kjælderplanen. Hovedafløbsrenderne (af glasserede Lerrør) maa, hvor de gaar gjennem Kjældere, lægges i Cement. Drænsrørenes Forbindelse med Hovedledningerne maa forsynes med Vandlaas. Kummer, saavel for Vand som Kloak, maa mures i Cement, saavel Bund som Vægge.

Kjældergulvene maa overalt ligge mindst 31 cm. høiere end Kjælderrendernes Overkant. — Hvor der ikke anlægges Kjælder under Bygningerne, maa Underkanten af nederste Gulvbjælkelag ligge mindst 31 cm. over Grunden. — Afløb fra Binge forbydes. — Hvor Afløbet ikke føres til offentlig Kloak, maa enhver anden Anordning af Renderne staa for vedkommende Eiers egen Regning og Resiko.

Specielt gjøres opmærksom paa Bestemmelserne i Sundhedsvedtægternes § 6, sidste Passus.

Forøvrigt henvises til det for Anbringelse af private Afløb til offentlige Kloaker i Christiania gjældende Reglement, særlig dets § 11, hvorefter ethvert privat Kloakanlæg skal besigtiges af Kloakvæsenets Vedkommende forinden det maa tages i Brug.

679.

Skinkesamveiens Midtlinie foran N. 55 bestemmes ved den rette Linie, som trækkes fra dens Skjæringspunkt med Rimbovveiens Vestside til dens Skjæringspunkt med Skinkefeldts Gades Østside — begge disse Punkter beliggende paa Cirkelen 3,1 m.

Fortovet kommer langs Grundens Facade til at ligge indtil 50 cm. høiere end Gadens paaskrevne bestemte Midtlinie.

Christiania den 11te Mai 1897.

A. H. Amundsen

Ameyer

J. Chr. G. 12 97

Oversendes Hr. Reguleringschefen til Underretning.

Kristiania, den 11te August 1897.

Linthoe

REGULERINGSCHEFEN 281/97

Paaristaaday.

Kr.a d. 2den Oktober 1897.

J. P. Vogt

Oversendes Hr. Overingeniören med
Forespørgsel om Kloakanlægget er i Orden.

Christiania, den 8 September 1898

Byr. Linthoe

v. Ottestam.

VANDL. OG KLOAKVE

Tilbagesendes Hr. Bygningsinspektör Linthoe med Underretning om, at Kloakanlægget til M. Nr 55 Munkedamsveien med Bevilgningsbrev den 28 dennes besigtiget af undertegnede var i Orden.

Kristiania, 28 Desember 1898.—

J. Bonnevie

Chr. Kibsen

Herr Gaardsejer A. T. Hellum.
217 97 Munkedamsveien 9:55.

NEDFOTOGRAFERT 19 X

139/97

KRISTIANIA

679 97 I

Bryggerhus.

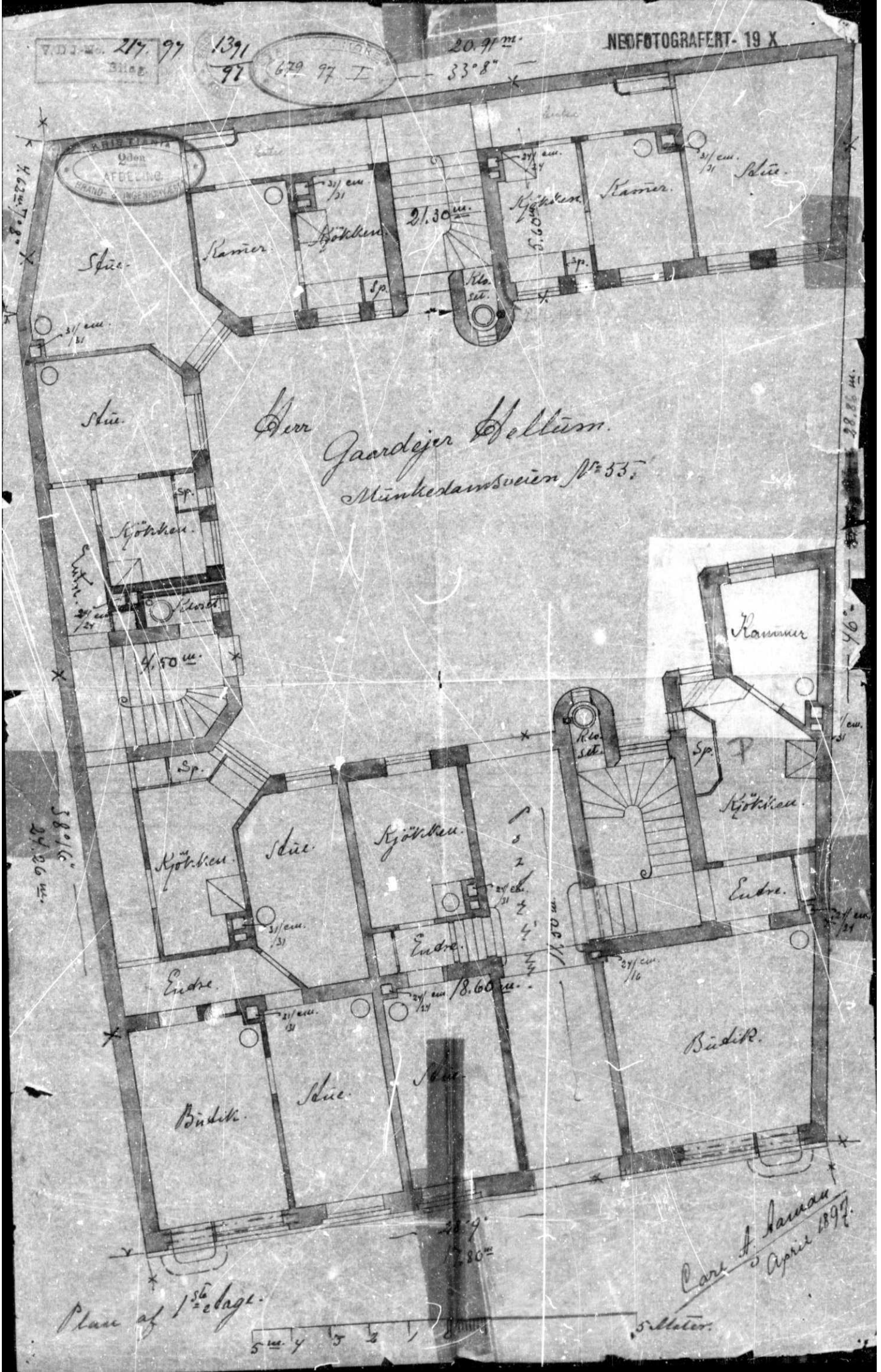
Bryggerhus

Rulle og Strygerum.

Kjelderplan.

Carl H. Hansen
5 April 1897.

5 Meter.


NEOFOTOGRAFERT- 19 X
Herr Gaardejer Hellum.
Munkedamsveien Nr. 53.
Kjøkken.
Kammer.
Stue.
Entre.
Kl. set.
Sp.
Plan af 1ste Etage.
Carl A. Hansen
5 April 1897.

Munkedamsveien 55B

Nabolaget Vika - vurdert av 316 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	6 min 0.5 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	17 min 1.3 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	23 min 1.8 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	23 min 1.9 km
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	2 min 0.1 km
Vika videregående skole	4 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Vika atrium Totalt 17 ulike linjer	1 min 0.1 km
Ruseløkka Linje 12	4 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	11 min 0.9 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	5 min 2.7 km

BARNEHAGER

Fjordbyen barnehage (1-5 år) 69 barn	3 min 0.2 km
Aker Brygge barnehage (0-5 år) 42 barn	5 min 0.4 km
Ankerhagen barnehage (1-5 år) 40 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Aker Brygge	4 min
Bunnpris Ruseløkka	4 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Aker Brygge	3 min
Vitusapotek Aker Brygge	3 min
Aker Brygge Vinmonopol	3 min

SPORT

Ruseløkkveien balløkke	3 min
Ruseløkka skole	3 min
Studio Jobbsprek	3 min
SATS Yoga Aker Brygge	4 min

«Gåavstand til sentrum og togstasjon»

— Sitat fra en lokalkjent

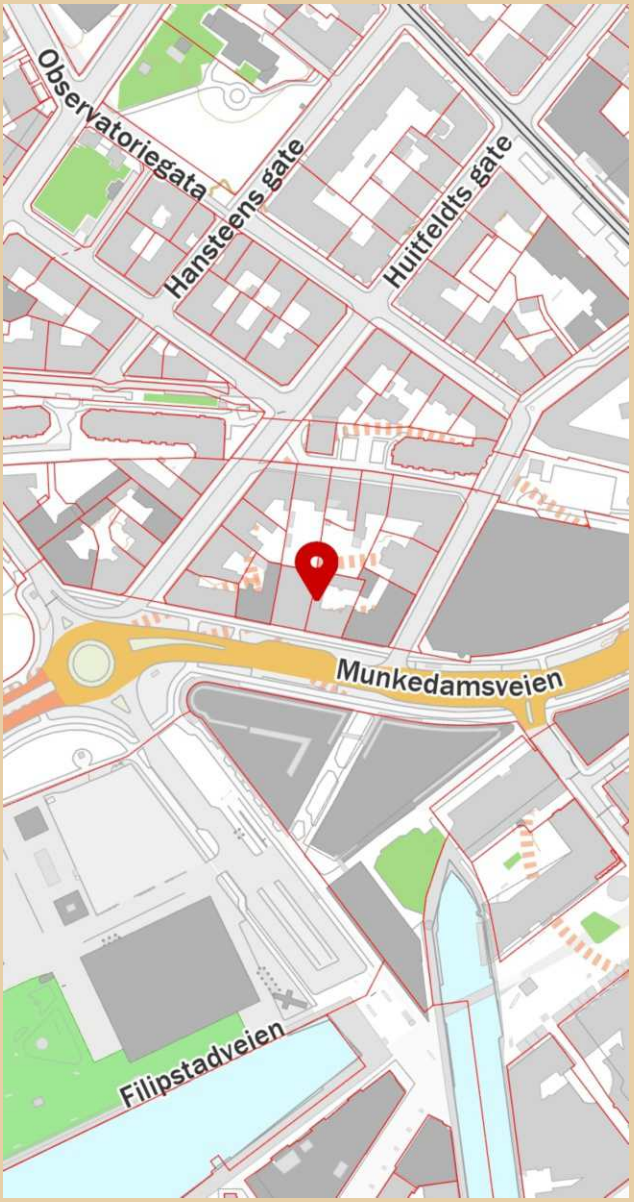
Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Trikk
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Munkedamsveien 55B

Nabolaget Vika - vurdert av 316 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	6 min 0.5 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	17 min 1.3 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	23 min 1.8 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	23 min 1.9 km
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	2 min 0.1 km
Vika videregående skole	4 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Vika Atrium P-hus P1	1 min
Aker Brygge P-hus, Oslo	3 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Vika atrium Totalt 17 ulike linjer	1 min 0.1 km
Ruseløkka Linje 12	4 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	11 min 0.9 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	5 min 2.7 km

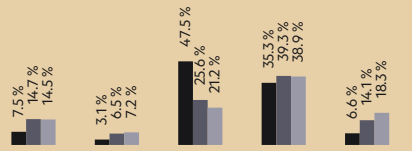
BARNEHAGER

Fjordbyen barnehage (1-5 år) 69 barn	3 min 0.2 km
Aker Brygge barnehage (0-5 år) 42 barn	5 min 0.4 km
Ankerhagen barnehage (1-5 år) 40 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Aker Brygge	4 min
Bunnpris Ruseløkka	4 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Vika	3 440	2 236
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Trikk
- Buss

SPORT

Ruseløkkveien balløkke	3 min
Ruseløkka skole	3 min
Studio Jobbsprek	3 min
SATS Yoga Aker Brygge	4 min

«Gåavstand til sentrum og togstasjon»

— Sitat fra en lokalkjent

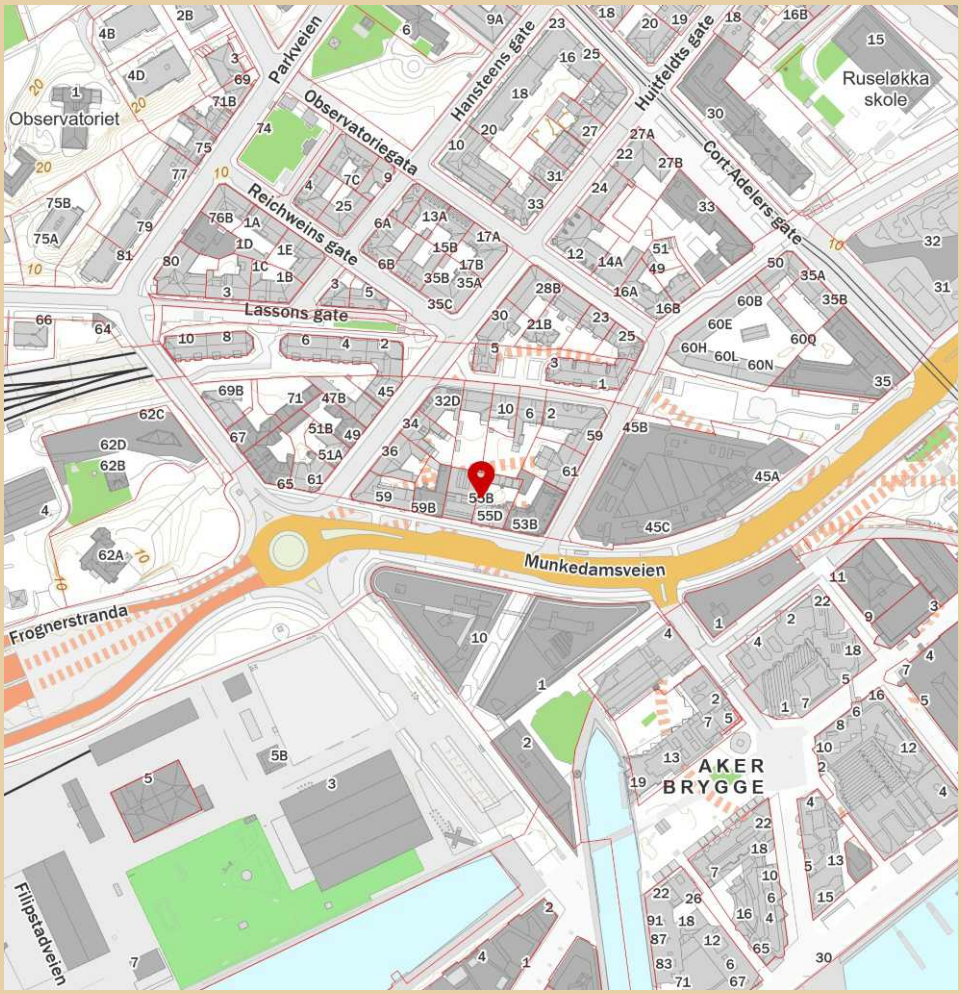
Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Munkedamsveien 55B

Nabolaget Vika - vurdert av 316 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	6 min 0.5 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	17 min 1.3 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	23 min 1.8 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	23 min 1.9 km
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	2 min 0.1 km
Vika videregående skole	4 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Vika atrium Totalt 17 ulike linjer	1 min 0.1 km
Ruseløkka Linje 12	4 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	11 min 0.9 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	5 min 2.7 km

BARNEHAGER

Fjordbyen barnehage (1-5 år) 69 barn	3 min 0.2 km
Aker Brygge barnehage (0-5 år) 42 barn	5 min 0.4 km
Ankerhagen barnehage (1-5 år) 40 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Aker Brygge	4 min
Bunnpris Ruseløkka	4 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Aker Brygge	3 min
Vitusapotek Aker Brygge	3 min
Aker Brygge Vinmonopol	3 min

SPORT

Ruseløkkveien balløkke	3 min
Ruseløkka skole	3 min
Studio Jobbsprek	3 min
SATS Yoga Aker Brygge	4 min

«Gåavstand til sentrum og togstasjon»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

—

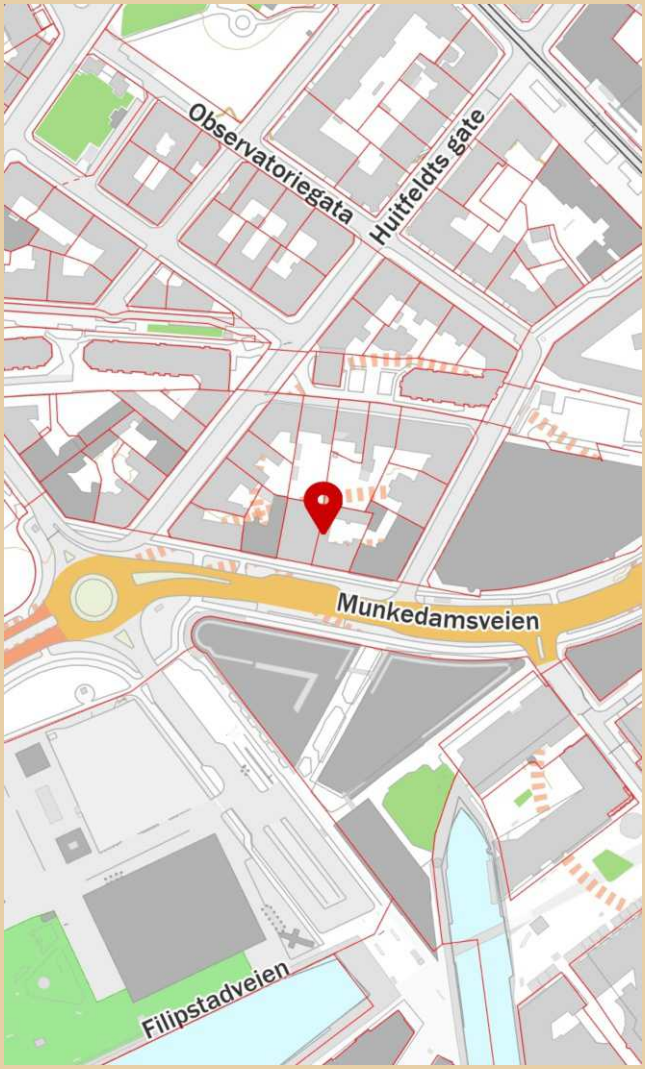
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Trikk
- Buss



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Munkedamsveien 55 B, 0270 Oslo
Gnr. 209, Bnr. 233, Snr. 3, andelsnr. 6 i VESTBANEN BRL, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
330260071

Meglerforetak: Privatmegleren Ullevål

Saksbehandler: Jonas Øien

Telefon / Mobil: 22 65 30 00 / 414 16 992

E-post: jonas.oien@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
